



	Expédition	Titre européen	
Numéro de répertoire 2023 / 16528	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 27 octobre 2023	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 18A2990/2			

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du deuxième canton de Liège

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le Juge de Paix prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

partie demanderesse

- Association de copropriétaires [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Maître [REDACTED] dont les bureaux sont situés à [REDACTED]
[REDACTED]

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 23 août 2018.

Vu l'ordonnance de fixation 750 fixation demande conjointe.

Vu le le jugement interlocutoire expertise avec réunion d'installation (art. 972 § 2 C.J.) () du 30 juin 2020;

Vu l'ordonnance de fixation 750 fixation demande conjointe.

Le Juge de Paix a entendu toutes les parties.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

Motivation

I. Antécédents du litige.

1.

Les faits et les antécédents du litige ont été exposés dans le jugement du 30 juin 2020 qui recevait l'action et, avant de statuer sur son fondement, désignait monsieur [REDACTED] en qualité d'expert afin d'éclairer le juge de paix quant au mode de répartition des frais de chauffage au sein de la copropriété [REDACTED].

Il y est renvoyé.

2.

Une réunion d'installation était fixée au 6 octobre 2020 sur les lieux du litige.

Cette réunion a été reportée en raison de l'état de santé de madame [REDACTED]. Elle s'est tenue le 22 avril 2022. Une visite des lieux a été effectuée et une mission simplifiée a été confiée à l'expert, consistant à :

- Fournir au tribunal tous les éléments techniques de nature à lui permettre d'établir une juste répartition des frais de chauffage entre les parties privatives et les parties communes, en distinguant la période antérieure et postérieure au changement de chaudière (il fallait lire des calorimètres) ;

- Se rendre si nécessaire chez Techem, en présence des parties et de leurs avocats, afin d'obtenir les explications techniques sur les modes de répartition des frais de chauffage ainsi que d'obtenir une explication sur la clé de répartition 60/40 suggérée dans le courriel de Techem du 5 avril 2019 ;

- Tenter de concilier les parties.

3.

L'expert [REDACTED] a déposé un rapport d'expertise simplifié en date du 29 août 2022 dans lequel il explique la problématique en cause et étudie l'effet des clés de répartition 25/75 et 40/60.

Dans un rapport ultérieur du 11 janvier 2023, il conclut que le mode le plus équitable de répartition des frais de chauffage de la résidence est le suivant : 35% à charge des communs et 65% à charge de la partie privative.

4.

La position des parties telle qu'elle ressort de leurs dernières conclusions est la suivante :

- Madame [REDACTED] demande l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence [REDACTED] du 24 avril 2018 (point 1), du 20 décembre 2018 (point 1.1.a) et du 18 décembre 2019 (1.4) et l'entérinement des conclusions du rapport de l'expert [REDACTED] en disant applicable la clé de répartition des frais de chauffage proposée soit 35/65 depuis l'année de consommation 2016. Elle demande que le juge de paix invite le syndic de la copropriété à établir les décomptes de frais de chauffage sur cette base depuis l'année de consommation 2016. Elle demande que le jugement tienne lieu d'acte à transcrire.

- L'association des copropriétaires de la résidence [REDACTED] invite le juge de paix à «statuer en tenant compte d'une part des décisions prises par la copropriété ces dernières années pour ce qui est du mode de répartition des frais de chauffage et en rappelant qu'elle-même avait accepté de prendre en compte l'augmentation subie par certains propriétaires tenant compte du passage des calorimètres à évaporation aux calorimètres électroniques et du rapport définitif de monsieur [REDACTED]».

II. Discussion.

1. Le contexte.

Les parties sont en désaccord au sujet de la répartition des frais de chauffage au sein de la résidence. Ce désaccord est né suite au changement des calorimètres destinés à relever les consommations de chauffage. Les calorimètres à évaporation ont été remplacés par des calorimètres électroniques, qui relèvent la consommation des radiateurs de manière beaucoup plus précise (voir rapport d'expertise du 11 janvier 2023 page 12).

Il est apparu, suite à ce changement, que la consommation de l'appartement de madame [REDACTED] avait été sous-évaluée avec les calorimètres à évaporation (voir rapport du 26 août 2022, page 11).

L'appartement de madame [REDACTED] est situé au dixième et dernier étage, sous une toiture non isolée. Les murs pignon, de façade avant et arrière ne sont pas isolés non plus, ce qui rend cet appartement très énergivore (rapport d'expertise du 26 août 2022, page 11).

Le premier décompte des frais reprenant les consommations exactes date de 2016. Il s'est soldé par une très nette augmentation des dépenses de chauffage de madame [REDACTED].

C'est dans ce cadre que la question de la modification de la répartition des charges de chauffage entre les parties communes et privatives s'est posée. Jusqu'alors, il était prévu que la charge de chauffage à imputer aux communs était de 25%, tandis que les 75% restant étaient répartis entre les parties privatives sur base des relevés de calorimètres (à évaporation).

2. Les décisions querellées.

Madame [REDACTED] demande l'annulation des décisions suivantes :

2.1.

Lors de l'assemblée générale du 24 avril 2018, la copropriété a décidé de modifier la répartition des frais de chauffage comme suit :

- La part des frais de chauffage communs est passée de 25% à 30%, calculés sur les quotités des biens ;
- Les consommations supplémentaires de chauffage observées pour les étages 1 et 10 sont comptabilisées à l'avenir tout en maintenant l'utilisation des décompteurs électroniques utilisés depuis 201 ;
- Les échelles des calorimètres électroniques placés sur les radiateurs des appartements du 1^{er} et du 10^{ème} étage et du rez-de-chaussée commercial sont ajustées de sorte que les différences d'échelles de ces étages sont réparties et imputées par moitiés égales d'une part aux propriétaires des dits biens et d'autre part, aux propriétaires des étages n°2 à 9 ;
- Le principe de la mesure électronique de la consommation est appliqué dès à présent ;
- Les décisions prises lors de l'assemblée s'appliquent à dater du 1^{er} janvier 2016.

2.2.

Lors de l'assemblée générale du 20 décembre 2018, la copropriété a décidé d'approuver le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2018 après incorporation de la précision suivant laquelle « la répartition 50/50 résultant de la formulation de la question n°3, à laquelle l'AG du 24 avril 2018 a répondu positivement, deviendra caduque si la toiture de l'immeuble est pourvue d'une isolation ».

2.3.

Lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2019, l'assemblée générale a décidé de revenir à la répartition prévue à l'acte de base, soit 25% suivant les quotités et 75% suivant les calorimètres et d'abandonner l'ajustement 50/50 et ce, au motif madame [REDACTED] ne se satisfaisait pas des conclusions de l'assemblée générale du 24 octobre 2018.

3. Le rapport de l'expert.

Il ressort du rapport de l'expert [REDACTED] qu'il n'est pas possible de déterminer de manière juste la partie des calories utilisées précisément à des fins communes et à des fins privées. L'expert notait que la proposition adoptée par l'assemblée générale le 24 avril 2018 était équitable pour tous les copropriétaires tant que l'immeuble n'avait pas été rénové (rapport du 26 août 2022, page 12). Dans son rapport final, l'expert considère toutefois que la règle déterminée dans cette décision s'éloigne encore du mode de calcul initial d'un immeuble dont l'isolation date d'avant les années 1985

(rapport du 13 janvier 2023, p.13).

Il propose dès lors une autre règle, plus équitable, et plus simple à appliquer, qui consiste à répartir les charges de chauffage à concurrence de 35% pour les parties communes et 65% pour les parties privatives. Il indique que cette règle, validée par Techem, a pour effet de diminuer fictivement la consommations des gros consommateurs, qui contribuent plus au chauffage global de l'immeuble car ils sont situés dans des zones périphériques.

La clé de répartition proposée par l'expert équivaut, peu ou prou, au mode de répartition entériné par l'assemblée générale du 24 avril 2018, tout en étant plus simple à utiliser pour le syndic (voir la comparaison des calculs de monsieur [REDACTED] effectués sur base de la clé de répartition 30/70 avec correction 50/50 et des calculs figurant au rapport de l'expert du 11 janvier 2023 page 16).

4. L'annulation des décisions prises.

Dès lors que la répartition des frais de chauffage cause un préjudice à madame [REDACTED] (ainsi qu'à d'autres copropriétaires), le mode de calcul peut être adapté, en tenant compte de l'avis de l'expert¹.

Si le mode de répartition des frais décidé le 24 avril 2018 apparaissait relativement équilibré, l'expert a conclu que le mode de répartition 35/65 était plus équitable. En outre, cette clé de répartition est beaucoup plus simple à utiliser pour le syndic et plus transparente dès lors qu'elle peut être comprise par tous. Les conclusions de l'expert seront entérinées et la décision du 24 avril 2018 et son complément, la décision du 20 décembre 2018, seront annulées.

Quant à la décision prise le 18 décembre 2019, elle est clairement abusive dès lors qu'il s'agit d'un retour au système 25/75 au motif que madame [REDACTED] n'a pas accepté le système mis en place lors de l'assemblée générale du 24 avril 2018 et donc d'une mesure de rétorsion à l'égard de celle-ci. Elle sera annulée également.

5. Les dépens.

Les dépens seront partagés dès lors que la solution préconisée par l'expert relève du compromis entre les positions respectives des parties.

L'association des copropriétaires de la résidence sera condamnée à rembourser la moitié des frais de citation et d'expertise à madame [REDACTED]

¹En ce sens, JP Anvers, 27 juin 2018, RCDI, 2019/2, p. 34.

Les frais de mise au rôle seront partagés en deux également.

Les indemnités de procédure seront compensées.

Décision

Le Juge de paix du deuxième canton de Liège, statuant **contradictoirement** ;

Annule les délibérations prises:

- Lors de l'assemblée générale du 24 avril 2018 et correspondant au point 1 questions 1 à 5 ;
- Lors de l'assemblée générale du 20 décembre 2018 et correspondant au point 1a;
- Lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2019 et correspondant au point 1.4.a.

Dit pour droit que la clé de répartition des frais de chauffage sera de 35% pour les parties communes et 65% pour les parties privatives suivant les conclusions de l'expert [REDACTED] et ce à dater de l'année de consommation 2016.

Invite l'association des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, à établir les décomptes de charges de chauffage depuis 2016 sur cette base.

Dit que le jugement tiendra lieu d'acte à transcrire.

Condamne l'association des copropriétaires de la résidence [REDACTED] à rembourser à madame [REDACTED] la moitié des frais de citation, soit 111.25 euros et la moitié des frais d'expertise, soit 1 482.25 euros.

Compense les indemnités de procédure.

Met les frais de mise au rôle à charge de chacune des parties à concurrence de la moitié.

Le présent jugement est exécutoire par provision.

Et le juge de paix a signé avec le greffier.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience en chambre du conseil du **27 octobre 2023** de la Justice de paix du deuxième canton de Liège, par le **Juge de Paix Anne DEMOULIN**, assistée du **greffier Sandrine DUPONT**.

Signé électroniquement par
Le Juge de Paix
Anne Demoulin
Le 27-10-2023 à 12:26:04
justice de paix du
deuxième canton de Liège

Signé électroniquement par
Le greffier
Sandrine Dupont
Le 27-10-2023 à 13:54:30
justice de paix du
deuxième canton de Liège