

Numéro du rôle : 5047

Arrêt n° 6/2011  
du 13 janvier 2011

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 2277 du Code civil, posée par le Tribunal de première instance de Huy.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents R. Henneuse et M. Bossuyt, et des juges L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président R. Henneuse,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*     \*

## I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 13 octobre 2010 en cause de Marcel Smal et Marie-Paule Rosoux contre l'association des copropriétaires du centre commercial « Shopping Center Batta », dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 22 octobre 2010, le Tribunal de première instance de Huy a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 2277 du Code civil interprété en ce sens que ' tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ' doit s'apparenter aux dettes d'arrérages de rentes, de loyers et d'intérêts de sommes prêtées, sans pour autant que l'application de cette disposition à une demande comprenant des éléments autres que des intérêts ou des revenus ne soit exclue, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il crée une distinction qui n'est pas raisonnablement justifiée entre débiteurs tenus de dettes périodiques, plus spécifiquement celles relatives à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble faisant l'objet de relevés périodiques ? ».

Le 17 novembre 2010, en application de l'article 72, alinéa 1er, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, les juges-rapporteurs J.-P. Snappe et L. Lavrysen ont informé la Cour qu'ils pourraient être amenés à proposer de rendre un arrêt de réponse immédiate.

Des mémoires justificatifs ont été introduits par :

- l'association des copropriétaires du centre commercial « Shopping Center Batta », représentée par son syndic, la SA « Groupe ADK », dont le siège social est établi à 4020 Liège, rue des Fories 2;
- le Conseil des ministres.

Les dispositions de la loi spéciale précitée relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

Le 11 avril 1990, l'association des copropriétaires du centre commercial « Shopping Center Batta », partie intimée devant le juge *a quo*, a cité Marcel Smal et Marie-Paule Rosoux à comparaître devant le Juge de paix du second canton de Huy. La citation portait sur la condamnation au paiement de charges de copropriété selon la situation arrêtée au 6 février 1990, pour un montant de 79 725 francs. Il s'agissait de « frais de nettoyage, eau, assurances, chauffage, ascenseur et compacteur ».

Après demande de fixation sur pied de l'article 751 du Code judiciaire, à l'audience publique du 31 janvier 1997, l'affaire a été renvoyée au rôle.

Une série de conclusions et de conclusions additionnelles ont été déposées par les parties respectives, qui ont conduit, le 15 avril 2008, au prononcé par le Juge de paix d'une décision dans laquelle il énonce que « l'action en récupération des charges communes inhérentes à la gestion d'un immeuble se prescrit par trente ans » et que « si le caractère de périodicité est un critère d'appréciation de l'article 2277 du code civil, le

législateur a entendu appliquer la prescription quinquennale uniquement aux créances portant sur des prestations périodiques ayant le caractère de revenu, en éliminant des créances de capital ou les prestations périodiques ayant le caractère de fraction de capital ».

Devant le juge *a quo*, les parties appelantes demandent la réformation du jugement les condamnant au motif que la demande originaire est prescrite par application de l'article 2277 du Code civil.

Le juge *a quo* rappelle les arrêts de la Cour n<sup>os</sup> 15/2005 du 19 janvier 2005 et 13/2007 du 17 janvier 2007 dans lesquels elle s'est prononcée relativement à la prescription des factures d'eau, d'une part, et des « dettes périodiques visant un abonnement pour fournitures de téléphonie mobile », d'autre part.

Constatant qu'il s'agit de savoir si, en l'espèce, des charges de copropriété, qui comprennent notamment des factures d'eau et d'électricité, présentent le caractère de périodicité requis par l'article 2277 du Code civil, le Tribunal de première instance de Huy a posé à la Cour la question préjudicielle reproduite plus haut.

### III. *En droit*

- A -

A.1. Dans son mémoire justificatif, le Conseil des ministres dit souscrire aux conclusions des juges-rapporteurs et demander à la Cour de considérer que le texte de l'article 2277 du Code civil n'exclut pas son application aux dettes relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble faisant l'objet de relevés périodiques en ce qu'elles ont pour caractéristique d'augmenter avec l'écoulement du temps. Dès lors, dans cette interprétation, la différence de traitement visée par la question préjudicielle n'existe pas.

A.2. L'association des copropriétaires du centre commercial « Shopping Center Batta » soutient dans son mémoire justificatif qu'on ne peut considérer que les charges communes d'une copropriété d'un immeuble sont des dettes périodiques.

En effet, ces charges seraient destinées à financer, d'une part, le fonds de roulement, c'est-à-dire la somme des avances faites par les copropriétaires à titre provisoire pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, et, d'autre part, le fonds de réserve qui est la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques telles que celles occasionnées par le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Pour le surplus, la partie intervenante décrit les particularités tenant à l'administration du centre commercial « Shopping Center Batta » en manière telle que la quote-part du fonds de roulement afférente à chaque bien n'est constituée qu'au fil des exercices et des trimestrialités de chaque exercice.

Elle conclut que la réponse à la question préjudicielle doit être négative, en toute hypothèse en ce qui concerne les appels de fonds de réserve et les appels de fonds spéciaux, et négative aussi dans l'hypothèse du centre commercial « Shopping Center Batta » en ce qui concerne les charges de copropriété.

- B -

B.1. L'article 2277 du Code civil dispose :

« Les arrérages de rentes perpétuelles et viagères;

Ceux des pensions alimentaires;

Les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux;

Les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts,

Se prescrivent par cinq ans ».

B.2. Il ressort du jugement *a quo* que la Cour est interrogée au sujet de la compatibilité de cette disposition avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lorsqu'elle est interprétée en ce sens que la prescription abrégée qu'elle prévoit ne s'applique pas aux dettes relatives à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble faisant l'objet de relevés périodiques.

B.3. A la différence d'une dette de capital dont le montant serait déterminé dès l'origine, mais qui serait payable par tranches périodiques, et dont le montant global ne serait pas affecté par l'écoulement du temps, les dettes afférentes à la contribution aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, pour autant que l'on puisse considérer qu'il s'agit, au moins partiellement, d'une dette de capital, ont pour caractéristique de croître avec l'écoulement du temps.

B.4. Le critère sur lequel est fondée la distinction en cause, déduit du caractère de capital ou de revenu de la créance, n'est pas pertinent par rapport à l'objectif de l'article 2277 du Code civil, qui est à la fois d'inciter le créancier à la diligence et de protéger le débiteur contre l'accumulation de dettes périodiques sur une période trop importante. En effet, par rapport à cet objectif, les dettes relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble sont semblables aux dettes visées par l'article 2277 du Code civil, puisque dès lors qu'elles sont périodiques et que leur montant augmente avec l'écoulement du temps, elles risquent de se transformer, à terme, en une dette de capital à ce point importante qu'elle pourrait causer la ruine du débiteur.

B.5. Il s'ensuit qu'interprété comme ne s'appliquant pas aux dettes relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, l'article 2277 du Code civil établit entre

débiteurs de dettes périodiques une différence de traitement qui n'est pas susceptible de justification.

B.6. La Cour observe toutefois que le texte de l'article 2277 du Code civil n'exclut pas son application aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble en ce qu'elles ont pour caractéristique d'augmenter avec le temps.

B.7. Dans cette interprétation, la différence de traitement alléguée par la question préjudicielle n'existe pas.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

- Interprété en ce sens que la prescription quinquennale qu'il prévoit ne s'applique pas aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, l'article 2277 du Code civil viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

- Interprétée en ce sens que la prescription quinquennale qu'elle prévoit s'applique aux dettes périodiques relatives aux charges communes d'une copropriété d'un immeuble, la même disposition ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 13 janvier 2011.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

R. Henneuse