



Les fiches de jurisprudence d'eJuris.be : Immobilier – Fiscalité – Urbanisme - Copropriété – Construction

## Lettre de Jurisprudence (2010 Août/1)



### Echos des tribunaux

#### ➤ Droit de la copropriété – Propos « Travaux parties privatives »

Lorsqu'un copropriétaire souhaite réaliser des travaux dans sa partie privative, il doit en demander l'autorisation à l'assemblée générale. Nous estimons, même si les travaux ne touchent pas aux parties communes (détruire un mur non considéré comme partie commune ou autres travaux), il devra en demander l'autorisation.

Il est normal que dans le cadre d'une copropriété par appartements, l'assemblée des copropriétaires doit être tenue informé des travaux envisagés par un copropriétaire. Si le copropriétaire se voit refuser l'autorisation, il devra obtenir l'accord auprès du juge conformément aux dispositions de l'article 577-9, §4, alinéa 1 et 2. Nous estimons également, même si les statuts autorisent la jonction de deux lots en un, l'assemblée générale doit également donner son accord. Nous ne pouvons donc pas souscrire à la décision reprise ci-dessous.

**- Réunion de deux lots - Autorisé par les statuts** : Le juge de paix est compétent, en application de l'article 591. 2° du Code judiciaire, pour connaître d'une action introduite par l'association des copropriétaires en vue de faire cesser la liaison effectuée par un copropriétaire entre l'appartement sis au rez-de-chaussée et le sous-sol. Le différend a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble. La disposition des statuts qui permet de réunir des appartements ou des bureaux même à des étages différents ne vise pas celle de réunir un appartement et des caves. En l'espèce toutefois, le local situé en sous-sol et intitulé 'archives' ne peut être qualifié de cave, dans la mesure où il est desservi par un radiateur et dispose d'une fenêtre, ce qui permet une occupation normale. Il y a lieu de tenir compte de la réalité des choses. Aucune autorisation de l'assemblée générale n'est requise. Le Juge constate qu'en exécutant les travaux, les défendeurs n'ont nullement étendu leur partie privative au détriment de la communauté, mais ont simplement réuni leurs parties privatives situées aux deux niveaux différents ce qui est précisément autorisé par l'article 6 du règlement général de copropriété (RCDI 2010/2, p.27). Justice de paix d'Etterbeek, [Jugement du 15 mai 2009 \(451\)](#)

## Lettre de Jurisprudence (2010 Aout/1)

### ➤ Droit des servitudes – Propos « Utilité dont doit profiter un héritage »

- ***Condition - Service imposé à un fonds pour un autre fonds*** : Il n'y a servitude que si le service est imposé à un fonds au profit d'un autre fonds, et non lorsqu'il est établi à la charge ou au bénéfice d'une personne.

Cela dit, le service foncier profite toujours à des personnes, en sorte qu'il y a servitude réelle, et non droit personnel, dès que le service est un rapport direct et immédiat avec l'usage et l'exploitation d'un fonds, n'eût-il d'autre effet que d'accroître la commodité de cet usage et de cette exploitation. La clause qui stipule que « Les vendeurs se réservent le droit de passage sur le terrain renseigné au plan sous les lettres A.B.CD.E.F » n'est pas contraire aux exigences des articles 637 et 686 du Code civil qui disposent respectivement que: « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds... ».

Le Tribunal en conclut que l'acte authentique du 28 avril 1953 n'a pas eu comme objet de créer un droit personnel au profit des vendeurs du fonds, mais de constituer une véritable servitude entre deux fonds (JT 2010, p. 435).

Tribunal de 1ère Instance de Tournai (3ème ch.), [Jugement du 26 avril 2010 \(235\)](#)

- ***Titre reconnaissant - Droit de créance ou droit réel*** : Il y a servitude réelle et non droit personnel dès que le service foncier, qui profite toujours à des personnes, est en rapport direct et immédiat avec l'usage et l'exploitation d'un fonds, n'eût-il d'autre effet que d'accroître la commodité de cet usage et de cette exploitation (Voir Cass., 28 janvier 2000) Juridat.

Cour de cassation, [Arrêt du 30 novembre 2007 \(201\)](#)

- ***Notion de servitude (décision intéressante)*** : Décide légalement que la servitude présente toutefois une utilité pour le fonds dominant, le jugement qui considère qu'elle accroît la commodité du fonds dominant, et lui procure une plus-value en permettant un accès plus aisé, voire plus sûr, à la propriété. Que les termes des articles 637 et 686, alinéa 1er, du Code civil, ne peuvent être pris dans leur sens littéral; Que le service foncier profite toujours à des personnes (Pas. 2000, p. 239).

Cour de cassation (1ère ch.), [Arrêt du 28 janvier 2000 \(97\)](#)

- ***Servitude prédiale ou droit personnel*** : Il y a servitude prédiale dès qu'il y a un rapport de nature entre l'objet de la servitude et l'usage du fonds dominant; au contraire, il y a droit de créance lorsque, par son objet, le droit concédé est, directement, en rapport avec l'activité personnelle du bénéficiaire.

**Justice de paix de Nivelles**, jugement du 16 janvier 1964 (JJP 1964, p. 142).