



[made in
eJuris.be
news]

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

Lettre de Jurisprudence (2010 juin/1)



Echos des tribunaux

➤ Droit de la copropriété – « Qui est le gardien des parties communes ? »

Chronique « extrait » : Avant la nouvelle loi de 1994 sur la copropriété, un arrêt du 15 septembre 1983 de la Cour de cassation avait reconnu que les copropriétaires d'un immeuble à appartements multiples exerçaient la garde collective sur les parties communes. La garde collective suppose que plusieurs personnes exercent ensemble et au même moment les pouvoirs de surveillance, de direction et de contrôle sur la chose toute entière.

Il avait toutefois été jugé dans un autre arrêt de la Cour de cassation en date du 10 novembre 1953, que lorsque trois copropriétaires des parties communes d'un immeuble se sont entièrement déchargés de leurs obligations d'entretien et de surveillance entre les mains du quatrième copropriétaire, lequel, gérant de l'immeuble, apparaît comme en assumant l'exploitation seul et à son profit, ce dernier doit en être considéré comme le seul gardien, de sorte que les autres copropriétaires ne peuvent être condamnés sur base de l'article 1384, aliéna 1er du Code civil (Civ. Bruxelles, 10 novembre 1953, bull. Ass. 1954, 240, cf. André, R.).

Actuellement, **depuis la loi du 30 juin 1994**, c'est l'association des copropriétaires qui s'est vu attribuée l'administration de la gestion de la copropriété (Voir article 577-5, §5 du Code civil). Toutefois, doctrine et jurisprudence restent divisées, de savoir qui des copropriétaires ou de l'association exercent réellement la garde sur les parties communes de l'immeuble. La jurisprudence reconnaît dans la **notion de gardien**, celui qui est à même de déterminer le sort de la chose qui ne sera pas contesté par d'autres sujets de droit, parce qu'ils reconnaissent qu'il lui appartient de déterminer le sort de la chose.

Dans le premier projet voté à la chambre le 16 juillet 2009, en vue de modifier la loi sur la copropriété, une disposition prévoyait que l'association des copropriétaires serait responsable sur base de l'article 1384, al.1^{er} du Code civil. Cette disposition n'a plus été reprise dans le projet dernièrement voté le 6 mai dernier.

Dernièrement, la Cour de cassation vient de rendre **un arrêt du 26 mai 2010** en décidant que l'association est la gardienne des parties communes. Nous vous communiquons la décision dans son intégralité, ainsi que le sommaire d'autres décisions.

- Association gardienne des parties communes - Agit pour son propre compte : Le gardien d'une chose, au sens de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil, est celui qui use de cette chose pour son propre compte ou qui en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle. En vertu de l'article 577-5, § 3, du Code civil, l'objet de l'association des copropriétaires consiste dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis et, suivant l'article 577-7, § 1er, er, 1^o, b), de ce code, sous réserve de conditions strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic. Ces dernières dispositions confèrent à l'association des copropriétaires un pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle des parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, qu'elle conserve et qu'elle administre dès lors pour son propre compte. Elle a partant, en règle, la garde de ces parties communes au sens de l'article 1384, alinéa 1er (Inédit). Cour de cassation, [Arrêt du 28 mai 2010 \(447\)](#)

Lettre de Jurisprudence (2010 juin/1)

- ***Vices affectant les parties communes - Association gardienne*** : Le Tribunal rappelle qu'il a été jugé que «au sens de l'article 1384, alinéa premier, du Code civil, le gardien de la chose est celui qui en use pour son propre compte, en jouit ou la conserve avec un pouvoir de direction et de surveillance, c'est-à-dire celui qui est à même de déterminer le sort de la chose et est en mesure de prendre des initiatives à l'égard de cette chose. Le tribunal constate l'association des copropriétaires de la résidence a bien la charge de conserver les biens litigieux avec le pouvoir de surveillance et de direction que la loi lui confie de manière non autrement limitée que par la notion de parties communes (ici en cause). Le fait que les décisions soient prises à la majorité et selon des processus contraignants ne limite en rien le pouvoir de surveillance et de direction de l'association elle-même. L'exigence que l'association des copropriétaires agisse pour son propre compte (retenue, comme n'étant pas remplie, par la Cour d'appel de Liège dans une des espèces invoquées par l'association des copropriétaires de la résidence '...' (Liège, 28 juin 2004) ne semble pas correspondre à la syntaxe exacte de la définition de la notion de 'garde' qui se réfère à des situations (user pour son propre compte, jouir ou conserver) liées par la conjonction 'ou' (JJP 2009, p. 460). **Tribunal civil de Bruxelles**, Juges : S. Van Bree, Chr. Bernard et Cl. Le paffe. [Jugement du 29 février 2008 \(394\)](#) (C'est cette décision qui a été frappée d'un pourvoi, arrêt du 28 mai 2010)

- ***Gardien de la chose*** : Le juge apprécie souverainement en fait qui est le gardien de la chose au sens de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil, pour autant qu'il ne viole pas la notion de gardien de la chose. La première défenderesse n'en est pas la gardienne, même si elle est la propriétaire du branchement et de tout l'équipement du réseau de distribution de gaz. Qu'en effet, elle ne peut intervenir à l'intérieur d'une construction privée que lorsqu'elle en est requise ou, à tout le moins, lorsqu'elle y est autorisée par l'occupant des lieux " et que " le pouvoir de direction et de surveillance sur (la vanne ...) n'appartenait plus qu'à (la seconde demanderesse) qui, seule, pouvait déterminer le sort de la vanne litigieuse (www.cass.be). **Cour de cassation** (1ère ch.) Siège : Echement ; Rapporteur ; Matray ; Avocat : [Arrêt du 22 mars 2004 \(163\)](#)

- ***L'association des copropriétaires ne peut être sujet passif sur base des dispositions de l'article 1384 C.civil*** : Action en responsabilité contre l'association : L'association n'est ni propriétaire (article 1386, C. civil), ni gardienne de l'immeuble (article 1385, .C.civil), elle n'a dès lors pas qualité au sens de l'article 17 du Code judiciaire pour être le sujet passif d'une demande fondée sur de telles dispositions légales. Seuls les copropriétaires peuvent être assignés et tenus in solidum en leur qualité de propriétaires ou de gardiens des parties communes et privatives de l'immeuble. **Cour d'appel de Liège**, [Arrêt du 28 juin 2004 \(75\)](#)

Lettre de Jurisprudence (2010 juin/1)

- **Gardien - Balcon - Troubles de jouissance** : Chaque copropriétaire est le gardien de la terrasse attenante à son lot qu'elle soit privative ou commune, du moment qu'il en a la possession exclusive.

Les copropriétaires des parties communes de l'immeuble à appartements sont en outre, en vertu de l'article 544 c.c. responsables pour les conséquences dommageables de la nuisance excessives, puisqu'ils ont omis de contrôler si le gardien de la chose avait apporté les dites modifications selon les règles de l'art de la construction (RGDC 2004, p. 138).

Cour d'appel d'Anvers, [Arrêt du 3 mars 2003 \(235\)](#)

- **Ascenseur - Chute accidentelle - Responsabilité in solidum des représentants de la copropriété en tant que "gardiens" - Obligation de résultat de la firme chargée de l'entretien mensuel** : Une personne normalement prudente se voit trompée dans ses attentes légitimes lorsque la porte d'un ascenseur s'ouvre en l'absence de la cabine d'ascenseur.

La découverte du vice intrinsèque affectant en l'espèce, l'ascenseur suppose une connaissance technique que l'on ne saurait normalement exiger des "gardiens" de l'ascenseur.

Est de résultat, l'engagement pris par la firme chargée de l'entretien mensuel de celui-ci, de prendre toutes les mesures utiles pour le maintenir en bon état de conservation, d'usage et de sécurité et de prévenir le client lorsque des contrôles, réparations ou remplacement hors contrat s'imposent (L'entreprise et le Droit - 1996, p.369).

Cour d'appel de Gand, Arrêt du 15 mai 1995