



## Droit de la Copropriété

Toitures - Terrasses n° 236

### Cour d'appel de Bruxelles, Arrêt du 9 septembre 2003

Réunion de deux appartements. Entretien des toitures après extension des terrasses. Bonne foi; mais pas d'usucapion abrégée. Confusion dans l'importance des surfaces. La démolition constituerait un abus de droit. Indemnité (RJI n° 6632).



### Arrêt du 9 septembre 2003

La Cour,

(...)

Mr. Pierre S., (appellant) c/ L'association des copropriétaires (intimée) ;

Vu les pièces de la procédure et notamment:

- le jugement attaqué, prononcé contradictoirement le 5 février 1991 par le tribunal de première instance de Bruxelles, décision dont il n'est pas produit d'acte de signification;
- la requête d'appel déposée au greffe de la cour le 8 mars 1991;
- l'acte de reprise d'instance de l'association des copropriétaires du 23 juin 2000;

1. Le 30 avril 1971, M. et Mme S. signent avec les consorts D.-M. un compromis de vente portant sur un appartement en construction, situé dans la double résidence « C » sise à Woluwé Saint-Pierre, avenue ... ;

Il s'agit d'un appartement constitué de la réunion en un seul des appartements de type A et D, situés au 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble.

Sont annexés au compromis de vente un descriptif des travaux à réaliser pour la réunion des deux appartements, dont, notamment, le percement d'une baie vitrée donnant accès à la terrasse, ainsi qu'un plan.

Dans le plan d'origine, le 5<sup>e</sup> étage gauche était constitué, d'une part, d'un appartement (type A) comprenant deux chambres à coucher, et deux terrasses, l'une donnant accès au living, et l'autre à une des deux chambres, et d'autre part, un studio (type D) comprenant une terrasse, donnant accès au living.

Au contraire, le plan qui est annexé au compromis de vente fait apparaître la disparition des murets perpendiculaires des terrasses originaires, la construction d'un muret longitudinal et le placement de fenêtres coulissantes dans la salle à manger, le living et la chambre 1, de sorte que l'appartement donne accès, sur toute sa longueur, tant à l'avant qu'à l'arrière, à une seule et grande terrasse.

2. Le 13 août 1971, les parties signent l'acte authentique. Il est précisé que la vente porte sur : Un appartement de type spécial dénommé AD OINQ formé par la réunion des appartements A OINQ et D OINQ, au cinquième étage, cet appartement comportant :

A. - *En propriété privative et exclusive :*

*Hall d'entrée 1., en façade principale : living donnant sur terrasse et cette terrasse et chambre deux avec toilette dC/IL-f donnant sur terrasse et cette terrasse., hall de service 2., en façade arrière : salle à manger et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse., chambre trois avec armoire quatre et toilette UN., hall de nuit, water-closet et, En façade arrière : chambre un avec salle de bains., Dans les sous-sols : les caves C. vingt trois et C. vingt cinq.,*

*Tel au surplus que cet appartement figure au plan qui signé ne varietur par les parties et nous notaire demeurera ci-annexé ;*

Le plan qui est annexé est celui qui avait été joint au compromis de vente, mais sur lequel n'apparaissent plus les croix supprimant les murets perpendiculaires des terrasses, les portes coulissantes donnant accès à la toiture; quant aux murets longitudinaux, ils semblent avoir été gommés, mais apparaissent encore par transparence.



## Droit de la Copropriété

### Toitures - Terrasses n° 236

L'acte de base du 29 août 1969 n'est pas modifié et renseigne toujours, séparément, les appartements de type A et D avec leur description originaire.

L'appartement est cependant construit et livré selon le plan annexé au compromis de vente.

3. Dans le courant de l'année 1982, la copropriété décide de renouveler l'étanchéité des toitures. A cette occasion, M. S. se propose de faire démolir les murets et d'étendre sa terrasse jusqu'à la corniche.

Le 21 janvier 1983, l'architecte Doyen, consulté par la gérance de l'immeuble lui écrit :

*(. . .) vous envisageriez d'étendre la surface de votre terrasse, a-udelà de l'ancienne limite.*

*Ge faisant, vous n'ignorez pas que vous empiétez sur une partie commune de l'immeuble.*

*L'entrepreneur ne peut donc donner suite à votre demande que dans l'hypothèse où il est assuré que la copropriété ait marqué son accord sur cette façon de faire.*

Ces murets, qui constituent une source d'infiltration, sont, en définitive, enlevés par la copropriété qui procède également au remplacement du dallage des terrasses privatives.

Suit une discussion technique sur le remplacement de ces murets par des bacs à plantes en guise de garde-corps.

Le 9 mars 1983, le conseil de gérance écrit à M. S., qu'après consultation du notaire qui a rédigé l'acte de base, il s'avère qu'aucune modification décrivant les extensions des terrasses n'a été apportée et qu'il y a lieu, dans ces conditions, de les considérer comme parties communes, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

Il poursuit en lui signalant que, dès lors que la copropriété prend en charge le recouvrement des surfaces privatives des terrasses à concurrence des surfaces telles que définies dans les plans originaux, il n'est que normal qu'il supporte tous les frais ultérieurs d'entretien et de réparation se rapportant aux espaces supplémentaires non prévus aux plans originaux, si une modification de l'acte de base intervenait.

Le 19 juillet 1983, le conseil de la copropriété écrit à M. S. que celle-ci considère que l'extension des terrasses constitue un « abus de droit qui n'a été mis en évidence aux yeux de la copropriété qu'à l'occasion des travaux d'étanchéité », que « les copropriétaires seraient en droit d'exiger la remise en état des lieux conformément aux plans et en conséquence la démolition (des) terrasses », mais que « toutefois, dans un souci de maintenir un climat de bonne entente dans l'immeuble, le conseil de gérance serait disposé à proposer aux copropriétaires de lui laisser la jouissance privative de ces terrasses » à charge pour lui de supporter le coût des travaux d'étanchéité à concurrence de 400.000 F.

Le 16 février 1984, le conseil de la copropriété réduit ce montant à 241.726 F soit le coût de la démolition et du remplacement des dallages excédentaires par rapport aux plans initiaux soit 44,764 m<sup>2</sup> x 5.400 F.

Il met M. S. en demeure de payer ce montant, à défaut de quoi une action judiciaire sera entamée en vue de la remise en état des lieux conformément aux plans d'origine.

Par lettre du 20 mars 1984, M. S. rappelle qu'il n'a procédé à aucune extension aux terrasses et qu'il est de bonne foi ayant acquis l'appartement tel que modifié (à preuve le placement de portes coulissantes donnant accès à des parties de la toiture qui n'étaient pas originellement destinées à des terrasses);

Il considère en outre qu'il incombait à la copropriété de recueillir préalablement son accord si elle voulait lui imputer une partie du coût des travaux de réfection des terrasses, et refuse tout paiement.

Le 6 mai 1984, l'assemblée générale des copropriétaires décide d'entamer une action judiciaire.

4. Par exploit du 12 novembre 1984, 57 copropriétaires, représentés par MM. B., N. et D., font citer M. et Mme S. devant le tribunal de première instance de Bruxelles; ils sollicitent leur condamnation à ramener les terrasses dans les limites prévues dans l'acte de base, et à défaut, d'être autorisés à poursuivre eux-mêmes l'exécution des travaux à charge de se faire rembourser sur présentation des factures.



## Droit de la Copropriété

### Toitures - Terrasses n° 236

Par conclusions déposées le 27 octobre 1986, les copropriétaires étendent leur demande et sollicitent le paiement de 241. 726 F à titre de dommages et intérêts, couvrant le coût des travaux supplémentaires pour la démolition et le remplacement des dallages.

Par le jugement attaqué, le premier juge fait droit à cette demande. Il condamne M. S. à supprimer les bacs à plantes et à rétablir le roofing de la toiture dans son pristin état ainsi qu'à reconstruire les murets servant de garde-corps tels qu'initialement prévus. A défaut, il autorise les copropriétaires à faire exécuter les travaux aux frais de M. S.

Il condamne enfin M. S. à payer 241. 716 F augmentés des intérêts « judiciaires ».

M. S. interjette appel de ce jugement dont il postule la réformation.

L'Association des copropriétaires des résidences « C. », dotée de la personnalité juridique, reprend l'instance le 23 juin 2000.

Elle conclut à la confirmation du jugement attaqué, sous la réserve qu'il peut être donné acte à M. S. que la reconstruction des murets peut être remplacée par une rambarde du même type qu'aux étages inférieurs.

#### Discussion

##### Usucapion abrégée

6. M. S. soutient qu'il a acquis la propriété des terrasses de son appartement par l'effet de la prescription acquisitive de 10 ans, prévue à l'article 2265 du Code civil.

Il souligne qu'il a pu croire qu'il en était devenu propriétaire, eu égard à l'acte sous seing privé et au plan y annexé, lequel est conforme à la situation réelle. Pour lui, le fait que le titre d'acquisition soit entaché d'une erreur ou d'un dol ne lui enlève pas sa qualité de juste titre.

7. L'usucapion abrégée n'a d'autre but que d'effacer le fait que l'acquéreur tient son droit, sans le savoir, d'un non-proprétaire. (cf. Cass., 7 septembre 2001, n° de rôle C990511F).

En revanche, l'acte de vente d'un appartement, d'une contenance déterminée ne peut constituer, au profit de l'acquéreur, le juste titre pouvant servir de base à la prescription décennale de surfaces contiguës, situées en dehors de la contenance vendue.

L'acte authentique, seul opposable à la copropriété, ne transfère pas à M. et Mme S., la propriété de toute la terrasse du 5e étage. Bien au contraire, il fait référence à l'acte de base et décrit, de manière précise, les trois terrasses qui sont vendues. Le plan, signé ne varietur par les parties, est conforme à la description de l'acte de base.

Certes, M. S. est en droit de se prévaloir de sa bonne foi, dans la mesure où l'intention commune des vendeurs et de lui-même portait sur la vente d'un appartement en construction, s'étendant sur toute la surface de la toiture. On en veut notamment pour preuve le placement de châssis, de type coulissant, donnant accès à des parties de la toiture qui n'étaient pas réservées initialement aux terrasses.

Le fait que le plan annexé à l'acte authentique soit différent de celui qui était joint au compromis de vente peut résulter, soit d'une erreur matérielle, soit d'un revirement des vendeurs qui ne souhaitent pas procéder à une modification de l'acte de base.

Quoi qu'il en soit, M. et Mme S. n'ont émis aucune protestation lors de la passation de l'acte authentique et ne peuvent donc prétendre avoir acquis, valablement, des terrasses couvrant la totalité de la toiture de l'immeuble. Il est d'ailleurs vraisemblable que si tel avait été le cas, les quotités dans les parties communes générales de l'immeuble auraient été légèrement différentes puisque celles qui ont été attribuées à l'appartement « spécial » de type AD 5 ne constituent que l'addition des quotités initialement prévues pour les appartements A5 et D5, lesquelles sont d'ailleurs encore attribuées aux appartements E5 et G5, situés dans la résidence jumelle et dont la superficie totale, terrasses comprises, est inférieure à celle de l'appartement de M. S.

En conséquence, il appartient à M. S. de se retourner contre ses vendeurs ou de négocier avec la copropriété une modification de l'acte de base, quitte à se pourvoir, ultérieurement, devant le Juge de paix en cas de décision abusive.

Le moyen n'est donc pas fondé.

##### Abus du droit de propriété

9. Jusqu'en 1983, soit pendant une période de 12 ans, la copropriété n'a émis aucune protestation contre le fait que les terrasses de M. et Mme S. ne correspondaient pas au plan annexé à l'acte de base.



## Droit de la Copropriété

### Toitures - Terrasses n° 236

Contrairement à ce qui est soutenu en termes de conclusions, il n'y eut, dans le chef de ceux-ci, aucune voie de fait ni emprise clandestine. Bien au contraire, les pièces produites à la cour démontrent que la copropriété connaissait parfaitement la superficie réelle de la terrasse du 5<sup>e</sup> étage.

#### En effet:

- le procès-verbal de réception provisoire du 31 mai 1972, mentionne la nécessité de procéder à un nettoyage et à la mise en peinture de la « terrasse non accessible avant 5<sup>e</sup> »,
- en août 1980, un projet de citation des promoteurs, dans le cadre de leur responsabilité décennale, fait état des « dégradations des terrasses privatives des appartements des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages »,
- la correspondance échangée entre le gérant et le conseil de la copropriété, à l'occasion de ce litige, fait nettement la différence entre le comportement de la toiture de l'immeuble 51 et celle du 53 dont le revêtement est mis en cause,
- lorsque le conseil de gérance propose, le 20 mars 1982, la prise en charge des frais de réfection des toitures au pro rata des millièmes détenus dans les parties communes, c'est après avoir revu l'acte de base;
- le 21 janvier 1983, l'architecte Doyen reconnaît que la limite des terrasses de M. S. va jusqu'aux murets (cf. son expression « l'ancienne limite »).

Ce n'est que lorsque M. S. a émis le souhait d'étendre ses terrasses jusqu'aux corniches, à l'occasion de la démolition des murets, que la copropriété s'est aperçue, en consultant le notaire qui avait dressé l'acte de base, qu'il existait une différence entre la contenance réelle et celle mentionnée dans les actes. Ce n'est qu'alors qu'elle est revenue sur sa décision de faire supporter le coût du renouvellement de la toiture au pro rata des millièmes détenus dans la copropriété, et a exigé une participation plus importante de M. S.

10. C'est à bon droit que M. S. soutient que la demande de la copropriété de procéder à la démolition de ses terrasses, après 12 ans d'occupation paisible, constitue un abus du droit de propriété.

En effet, le droit d'exiger la démolition d'un bâtiment à la suite de l'appropriation illicite du terrain sur lequel il est construit, ainsi que le droit de propriété dont ce droit de démolition sanctionne la violation, sont susceptibles d'abus;

L'abus de droit peut résulter non seulement de l'exercice d'un droit avec la seule intention de nuire, mais aussi de l'exercice de ce droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente;

Exiger ainsi la démolition de la partie des terrasses érigées il y a 12 ans en empiétant de manière importante, mais de bonne foi, pour plus de 45 m<sup>2</sup> sur le bien commun, dépasserait les limites de l'exercice normal de ce droit, car cela causerait ainsi un préjudice hors de proportion avec l'avantage que la démolition procurerait, (cf. Cass., 10 septembre 1971, Pas., I, pp. 28-38, et la jurisprudence citée par HANSENNE, Les Biens, p. 772).

En l'espèce, il échet d'observer que:

- les toitures ne sont accessibles à personne, sauf à M. S.,
- elles ne présentent aucun intérêt pour aucun copropriétaire autre que lui,
- l'occupation par lui de la toiture ne cause aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble
- si des travaux devaient être faits à la toiture, il suffirait à M. S. d'enlever et de remettre, à ses frais, les dallages et les bacs à plantes.

1

Par ailleurs, il résulte très clairement de la correspondance échangée peu avant la citation, que l'action de la copropriété ne constitue qu'une mesure de rétorsion face au refus de M. S. de supporter les 241.716 F qui lui étaient réclamés.

En conséquence, la demande tendant à la démolition des terrasses de M. S. et la remise de celles-ci en un état conforme au plan annexé à l'acte authentique, n'est pas fondée.

Cependant, lorsque l'appropriation fautive d'une parcelle de terrain appartenant à autrui ne peut être réparée en nature, elle peut l'être par l'allocation de dommages et intérêts (cf. Cass., 10 septembre 1971, Pas., I, pp. 28-38).

C'est donc à bon droit que la copropriété réclame le paiement d'une indemnité couvrant le préjudice qu'elle a subi en ayant dû procéder au remplacement d'une surface de dallage plus importante que celle prévue dans l'acte de base.



## Droit de la Copropriété

### Toitures - Terrasses n° 236

Le montant réclamé est néanmoins excessif. Il résulte en effet des explications contenues dans la lettre du 16 février 1984 que l'entrepreneur qui a procédé au remplacement des toitures a demandé 8.000 F/m<sup>2</sup>, répartis à concurrence de 3.500 F pour la démolition, 2.600 F pour la pose d'un nouveau roofing et 1.900 F pour le dallage.

La copropriété reconnaît que la pose du roofing est à sa charge. Il doit en être de même pour la démolition, indispensable et préalable à tous travaux de réfection. Seule la pose d'un nouveau dallage aurait pu être évitée si les terrasses avaient été d'une superficie moindre.

La demande est donc fondée à concurrence de 1.900 x 44.764 85.052 F ou 2.108,38 EUR.

PAR CES MOTIFS,  
LA COUR,

statuant contradictoirement,

(...)

Appel Bruxelles, 28 chambre, 09 septembre 2003.

Siégeant : M. H. Iackelbert (conseiller unique)

Greffier: M. D. Deramaix (adjoint)

Plaidant: MMes P. Chomé et L. Detremmerie .