



Droit de la Copropriété

Balcon – Balustrade - Responsabilité n° 235

Cour d'appel d'Anvers, Arrêt du 3 mars 2003

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).



Arrêt du 3 mars 2003

Extrait de la décision.

(...)

Celui qui a la terrasse sous sa garde et qui apporte de sa propre initiative des modifications à sa structure est, en vertu des articles 1382 et 1384, alinéa 1 C.C., responsable pour le dommage causé par un vice de la terrasse.

Les copropriétaires des parties communes de l'immeuble à appartements - titulaires du droit réel sur la terrasse et la balustrade effondrée - sont en outre, en vertu de l'article 544 C.C., responsables pour les conséquences dommageables de la nuisance excessive, puisqu'ils ont omis de contrôler si le gardien de la chose avait apporté lesdites modifications selon les règles de l'art de la construction.

Les copropriétaires et le gardien de la chose sont par conséquent tenus in solidum à la réparation du dommage que la chute de la balustrade a fait subir à l'assuré.

Dès lors que le gardien de la terrasse a fait une faute en modifiant l'état originel de la terrasse et qu'il a installé ou fait installer une balustrade insuffisamment ancrée - ce qui a causé un dommage à son voisin, suite à quoi les conditions d'application de la responsabilité des copropriétaires du chef de trouble anormal de voisinage se trouvèrent remplies - il est tenu de garantir les copropriétaires des conséquences de leur responsabilité.

Aussi bien l'assureur de la responsabilité familiale du gardien de la terrasse que l'assureur contre l'incendie des copropriétaires (parmi qui le gardien de la terrasse) de l'immeuble à appartements sont tenus de fournir la couverture. Les deux polices d'assurance couvrent en effet la responsabilité extra-contractuelle du chef de dommages causés par le bâtiment.

Il y a donc concours d'assurance puisqu'un même intérêt (celui du gardien) relatif au même objet de risque (dommage du chef du bâtiment) est assuré en même temps pour un même type de risque (responsabilité civile extra-contractuelle) par deux assureurs différents.

Aux termes de l'article 45 § 4 du contrat U.P.A. auquel ont adhéré les deux assureurs, la garantie de la responsabilité extra-contractuelle qui fait partie de la police d'assurance contre les dégâts matériels a un caractère subsidiaire par rapport à un contrat d'assurance de la responsabilité civile (sauf en ce qui concerne les risques d'incendie, de fumée et d'explosion qui continuent à être garantis prioritairement par l'assureur contre l'incendie).

Il s'ensuit que l'assureur de la responsabilité familiale du gardien doit intervenir prioritairement pour la quote-part de son assuré dans la responsabilité de celui-ci en sa qualité de membre de la communauté des copropriétaires.

(...)