



Droit de la Copropriété

Châssis - Harmonie n° 267

Justice de paix d'Anderlecht, Jugement du 11 décembre 2007

Un copropriétaire peut procéder au remplacement des châssis de son appartement, qui s'analysent, suivant les statuts, comme des parties privatives. L'installation de châssis en pvc ne porte pas atteinte au style et à l'harmonie de l'immeuble. Est jugée abusive la décision de l'assemblée générale qui impose, dans ce contexte, le remplacement des châssis en pvc nouvellement installés par des châssis en bois (RCDI 2008, p. 50).



Jugement du 11 décembre 2007

Le Tribunal,

(...)

(J.M./L'association des copropriétaires L.)

Vu la citation introductive d'instance signifiée le 30 mai 2007;

Vu les conclusions des parties;

Oùï les conseils des parties en leurs dires et moyens respectifs;

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

1. Attendu qu'aux termes de la citation introductive d'instance, la demande principale tend à entendre en substance:

- annuler la décision de l'assemblée générale du 23 mars 2007 de l'association des copropriétaires L.;
- dire "que le remplacement des châssis tel qu'effectué" par la demanderesse au principal "ne modifie en rien le style ou l'harmonie de l'immeuble";
- condamner la partie adverse à payer les entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure;

Que depuis lors, par voie de conclusions, la partie demanderesse originaire postule également la condamnation de la partie défenderesse au principal au paiement d'une indemnité provisionnelle de 1.000 euros à titre de frais de défense;

Que reconventionnellement, la partie défenderesse au principal postule la condamnation de la partie demanderesse originaire au paiement d'une somme de 750 euros à titre de frais de défense.

2. Attendu que la demande est recevable.

3. Attendu qu'il est constant que la demanderesse au principal a fait remplacer les châssis de l'appartement dont elle est copropriétaire;

Que selon la décision de l'assemblée générale du 23 mars 2007, elle aurait, en faisant placer des châssis en PVC plutôt qu'en bois, violé l'article 10 de l'acte de base, en réalité l'article 10 du règlement général de copropriété;

Qu'en conclusions, la partie défenderesse au principal rappelle également les termes de l'article 9 du règlement général précité.

4. Attendu qu'aux termes du règlement général de copropriété (voir art. 8, pp. 2 et 3), chaque propriété privée comporte notamment ... "les parties vitrées des portes et fenêtres";

Que les châssis remplacés ne sont donc pas choses communes;

Que comme leur remplacement ne constitue pas des travaux de modifications aux choses communes, l'article 9 du règlement général ne peut trouver application;

Que par contre, l'article 10 du règlement général se rapporte aux portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, aux fenêtres, aux garde-corps, persiennes, volets et toute autre partie visible de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture;

Que selon l'article 10 précité, "rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble" ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des 3/4 du montant total des voix;



Droit de la Copropriété

Châssis - Harmonie n° 267

Que la demanderesse au principal nie avoir transgressé l'article 10 précité.

5. Attendu qu'aux termes mêmes du règlement général de copropriété, seul le style et l'harmonie peuvent être pris en considération comme éléments d'appréciation;

Que comme les châssis en PVC respectent le style et l'harmonie de l'immeuble, l'article 10 de l'acte de base ne peut être invoqué pour soutenir que la partie demanderesse originaire aurait violé cette disposition du règlement général;

Que pour le moins, la partie défenderesse ne démontre pas à suffisance de droit en quoi le style et l'harmonie de l'immeuble seraient modifiés par le placement de châssis en PVC;

Qu'à tout le moins, les photos produites ne démontrent pas de différences en style et harmonie;

Que contrairement à ce que croit la partie défenderesse, à la vue de ces photos, une simple vision de la façade ne permet pas de démontrer la modification au style et à l'harmonie de l'immeuble;

Que les statuts de l'immeuble n'exigent pas une uniformité absolue;

Que le règlement général litigieux ne fait aucune allusion à la notion "le standing de l'immeuble";

Que dans ce cadre, il convient de constater que dans un courrier du 8 février 2007, le syndic de l'immeuble admet que les nouveaux châssis en PVC respectent le style, l'harmonie et la division de l'immeuble;

Que selon le syndic, les nouveaux châssis ne tiennent par contre pas compte "de l'esthétique de la façade, ni des matériaux";

Que si le syndic s'exprime ainsi "en utilisant un vocabulaire commun", ainsi que le souligne la partie défenderesse au principal en conclusions, son opinion en ce qui concerne le respect du style et l'harmonie de l'immeuble est importante dès lors qu'il faut exactement interpréter les termes "style" et "harmonie" au sens commun de ces mots;

Qu'au demeurant, il n'est même pas démontré que la modification intervenue serait "importante";

Que l'on ne peut faire grief à la partie demanderesse de ne pas déposer à son dossier les devis et factures des travaux effectués.

6. Attendu que pour les motifs qui précèdent, la décision de l'assemblée générale tendant à contraindre la demanderesse originaire à remplacer ses châssis par des châssis en bois doit être annulée;

Que cette décision est abusive en ce sens qu'elle interprète les contraintes qui découlent de l'article 10 du règlement général d'une manière plus rigoureuse que celle résultant de la volonté des rédacteurs du règlement général, cette dernière vision étant la seule sur laquelle les copropriétaires ont marqué leur accord en acquérant leur bien immeuble.

7. Attendu que la demanderesse réclame également un montant de 1.000 euros à titre provisionnel pour les frais d'avocat;

Que comme en l'espèce, la nécessité de l'intervention d'un conseil est démontrée à suffisance de droit, il faut accorder à la demanderesse l'indemnité pour frais de défense telle que prévue ci-après.

8. Attendu que l'action principale étant déclarée fondée, il en résulte que la demande reconventionnelle, tendant à l'obtention d'une indemnité de 750 euros pour frais d'avocat, n'est pas fondée;

Par ces motifs, Nous, juge de paix,

Disons pour droit qu'en l'espèce, le remplacement des châssis tel qu'il est effectué par la demanderesse au principal ne modifie en rien le style ou l'harmonie de l'immeuble;

Condamnons la partie défenderesse au principal à payer à la partie demanderesse au principal la somme de trois cent cinquante euros (€350) à titre de frais de défense; Déclarons la demande reconventionnelle recevable mais non fondée;

Condamnons la partie défenderesse au principal, partie demanderesse sur reconvention aux entiers dépens de l'action principale et de l'action reconventionnelle, dépens liquidés à la somme de 311,27 euros, en ce compris l'indemnité de procédure;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision,