



## Droit de la Copropriété

### Chauffage – Parties communes et privatives n° 272

#### Tribunal de première Instance de Nivelles, Jugement du 25 octobre 2007

Les canalisations de chauffage situées dans la chape du sol d'un appartement doivent être considérées comme des parties privatives, lorsque le règlement de copropriété qualifie de privatives "les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi". La copropriété ne peut dès lors être tenue pour responsable des conséquences des infiltrations provenant de ces canalisations (RCDI 2008, p. 23).



#### Jugement du 25 octobre 2007

Le Tribunal,

(...)

(P.P.IL' association des copropriétaires Résidence P. et Y.B.)

Vu, en copie conforme avec les pièces de procédure y visées, le jugement prononcé par la quatrième chambre du tribunal de céans le 21 juin 2005, qui a reçu la demande principale et, avant de statuer sur son fondement, a désigné en qualité d'expert M. Y.L. aux fins de, notamment:

- se rendre sur les lieux litigieux sis à 1400 Nivelles, (...) et examiner les appartements 65/N5 (5ème étage) et 28/N6 (6ème étage);
- relever et décrire les désordres dont font état M. P.P. et Mme V.B.;
- en rechercher et déterminer l'origine dans les parties-privatives ou communes ainsi que les causes;
- donner son avis, le cas échéant, sur leur imputabilité à chacune des parties, en évaluant, en cas de causes multiples, les parts imputables à chacune d'elles;
- déterminer, poste par poste, les travaux nécessaires, leur coût, durée et les moins-values subsistantes s'il en est; évaluer tout préjudice subi ou à subir respectivement par M. P.P. et Mme Y.B., en ce compris les troubles de jouissance, en précisant, le cas échéant, la mesure de leur imputabilité à chacune des parties en cause;
- d'une manière générale, de fournir au tribunal toutes les indications utiles à la solution du litige;

Vu le rapport d'expertise déposé au greffe du tribunal de céans le 6 décembre 2005;

( ... )

#### Antécédents

M. P.P. acquiert le 9 mars 1998 un appartement situé au cinquième étage de l'immeuble dénommé Résidence P. à Nivelles qu'il donne en location le 1er septembre 2003;

Mme V.B. est propriétaire d'un appartement situé au-dessus de celui de M. P.P. qui est donné en location en septembre 2003;

Par courrier du 27 février 2004, elle écrit à un autre propriétaire d'un appartement:

*Permettez-moi de vous adresser ce courrier pour vous confirmer la présence d'infiltrations constatées dans mon appartement en présence de M. R. (syndic) en date du 9 février 2004. Actuellement ce problème engendre le développement de champignons.*

*Il semblerait que l'origine de celles-ci se trouverait dans la non-étanchéité de votre balcon. Je souhaite m'informer des travaux déjà réalisés ou à venir, programmés suite aux discussions menées avec Monsieur H. (ancien propriétaire) ... H;*

Par la plume de son conseil, M. P.P. écrit au syndic le 19 mai 2004:

( ... )

L'expert dépose son rapport au greffe du tribunal de céans le 6 décembre 2005;

( ... )



## Droit de la Copropriété

### Chauffage – Parties communes et privatives n° 272

#### Rapport d'expertise

L'expert fait en pages 3 et 4 de son rapport une description des désordres:

*"Depuis environ un an, monsieur P.P. a été averti de ce que d'importants problèmes d'humidité étaient à déplorer dans son appartement, 65/N5, situé au 5ème étage de l'immeuble.*

*Ces taches d'humidité ont provoqué des moisissures sur les revêtements des murs du living, de la chambre ainsi qu'au plafond de ces pièces. Malgré les demandes adressées au syndic dès novembre 2004, aucune solution n'est proposée et aucune mesure prise pour remédier à cette situation ».*

*Des dégâts de même nature sont à déplorer dans l'appartement situé au 6ème étage, 28/N6 appartenant à la deuxième partie défenderesse, au-dessus de l'appartement de M. P.P.; ce qui est confirmé par un procès-verbal de réunion de copropriété du 25 octobre 2004.*

*Les problèmes rencontrés ont conduit monsieur P.P. à réduire le montant du loyer et à prendre à sa charge une partie des frais de chauffage du 1er trimestre 2005.*

( ... )

En page 4 du rapport, il attribue les causes des désordres constatés:

*"1. .... la ou les fuites constatées en mars dans la tuyauterie du chauffage sont à l'origine des traces importantes constatées sur les parois intérieures aux deux appartements. Une fuite, même locale, a provoqué une saturation de l'ossature proche (chape de sol, murs, hourdis) et a pu s'étendre en suivant les canalisations électriques.*

*2 .... , l'absence probable d'isolation dans les murs extérieurs et la présence de ponts thermiques au droit de l'ossature du bâtiment peuvent être à l'origine des phénomènes de condensation dont l'importance est en relation avec le taux d'humidité présent dans les locaux (ce qui ne vaut que pour les murs extérieurs).*

*3 .... , des défauts locaux dans les éléments de façade et dans les joints en mastic entre ces éléments peuvent également provoquer des infiltrations locales.*

*Il est difficile, compte tenu des causes multiples précitées, de définir avec précision l'importance respective de chacune d'elles. Il est cependant incontestable que l'eau diffusée par la fuite dans la tuyauterie du chauffage a provoqué momentanément une augmentation anormale du taux d'humidité dans les locaux, qui a conduit à une augmentation équivalente des quantités d'eau condensées. Cette première cause intervient en quelque sorte comme un catalyseur.*

( ... )

#### Discussion

L'ACP rappelle que "la responsabilité incombe principalement (soit 90%) au propriétaire des canalisations défectueuses; 10% pouvant être attribués au mode d'occupation des locaux";

Elle expose que le règlement de copropriété, chapitre I, article 2 relatif aux choses privatives dispose que:

"Sont privatives, notamment les choses suivantes:

1° les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- Les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi ...

-

Elle en conclut, dès lors, que seuls les appartements de M. P.P. et Mme Y.B. ont été endommagés, de sorte que les canalisations litigieuses doivent être considérées comme privatives et qu'elle ne peut être tenue à la réparation des dommages;

M. P.P. à l'appui de sa demande de condamnation de l'ACP soutient que:

- les tuyauteries sont incorporées dans les chapes de sol et relèvent des parties communes;
- une fois la fuite neutralisée, son appartement vide ou occupé, il n'y a plus eu aucune trace de condensation ou d'humidité constatée;



## Droit de la Copropriété

### Chauffage – Parties communes et privatives n° 272

Concernant l'imputabilité du sinistre et plus précisément le caractère commun ou privé des canalisations, le tribunal constate que le règlement de copropriété contrairement à ce que soutient l'expert est clair:

1. le chapitre I, section 1 sous le titre "choses privatives" précise que "sont privatifs les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels: ... les installations du parlophone, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi";
2. la section 2 sous le titre "choses communes" précise que sont communes notamment: " ... en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots et tous les accessoires des choses communes, tels que installations d'éclairage, le chauffage, glaces, compteurs généraux, appareils et équipements et particulièrement les objets mobiliers de toute nature, meubles meublant, ustensiles et fournitures destinés à l'usage des choses communes.";

Le tribunal déduit de ce qui précède que les installations de chauffage ne sont communes que dans la mesure où elles sont l'accessoire de choses communes, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les canalisations concernées se trouvant dans la chape de sol de l'appartement du sixième étage qui, en application de l'article 2, 1er section constitue une chose privative ("sont privatives: les planchers, carrelages, et autres revêtements avec leur soutènement");

En outre, les canalisations concernées par le litige étaient à usage exclusif de l'appartement de Mme V.B., dès lors qu'il apparaît clairement de la photo des canalisations nouvelles posées lors des travaux de réfection qu'elles sont destinées exclusivement à assurer la circulation vers et à partir du chauffage d'une des pièces de l'appartement;

Il s'ensuit que la responsabilité de la copropriété doit être mise hors cause, dès lors qu'elle n'était pas propriétaire des canalisations litigieuses;

En outre, l'expert considère que les dégâts apparus dans l'appartement du cinquième étage sont dus en partie à un problème de condensation, lié au mode d'occupation des locaux;

À juste titre, le demandeur conteste cette imputation partielle;

En effet, l'expert a constaté au mois d'août 2005 et ensuite en décembre 2005 que plus aucune humidité n'était présente dans les murs de l'appartement du cinquième étage;

Les travaux de réfection ayant été exécutés en avril 2005 et plus aucune humidité n'étant présente dans les mois qui ont suivi alors que pendant le laps de temps situé entre la réparation et le constat l'appartement du cinquième étage a été en partie occupé et en partie inoccupé;

Le tribunal en déduit dès lors que non seulement la cause unique doit être recherchée dans la fuite des canalisations et qu'en outre l'occupation est sans incidence aucune sur les dégâts constatés;

Les constats de l'expert sont d'ailleurs en contradiction avec ses conclusions dès lors que s'il estimait que des condensations dues au mode d'occupation n'était pas à exclure, force était de constater qu'après réparation toute humidité avait disparu, la présence tout à fait ponctuelle d'humidité derrière un cache-rail s'explique clairement par la présence de cet élément qui a emprisonné l'humidité;

Il s'ensuit qu'une part de l'imputation mise à charge du demandeur doit être exclue;

Dès lors, la demande principale et à titre subsidiaire formulée par le sieur P.P. est non fondée;

La demande principale et à titre subsidiaire de Mme V.B. doit, de même, être déclarée non fondée;

La demande à titre infiniment subsidiaire dirigée par M. P.P. contre Mme V.B. est fondée;

La demande en garantie de l'ACP de la Résidence P. est sans objet;

Concernant l'intervention de la SA W., le tribunal s'en réfère aux clauses de la police qui prévoit sous le titre "III Eau ou combustible liquide" une intervention contre "l'écoulement accidentel d'eau de l'installation hydraulique du bâtiment désigné ou d'un bâtiment voisin.

Nous entendons *par installation hydraulique*:

- toutes les conduites aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment qui amènent, transportent ou évacuent l'eau, quelque soit sa source ... " (souligné par le tribunal);



## Droit de la Copropriété

### Chauffage – Parties communes et privatives n° 272

Dès lors, c'est sans fondement que l'intervenante volontaire soutient à titre principal ne pas être tenue à réparation des dommages au motif que d'une part les dommages seraient dus à un problème de condensation dans l'appartement (quod non) et d'autre part au motif que les conséquences dommageables résultant de la fuite doivent être supportées par Mme V.B. (propriétaire des canalisations défectueuses); C'est dès lors à juste titre que M. P.P. sollicite à titre infiniment subsidiaire la condamnation *in solidum* de la SA W. avec Mme V.B.;

De même, c'est à bon droit que Mme V.B. sollicite à titre subsidiaire la condamnation de la SA W. à la garantir de toutes condamnations qu'elle subirait au profit de M. P.P.;

En ce qui concerne le quantum, comme il l'a déjà été exposé, aucune réduction du montant alloué à la victime ne se justifie dès lors que le tribunal ne suit pas les conclusions de l'expert concernant les causes du dommage (l'expert imputait, à tort selon le tribunal, % du dommage à des condensations); Pour ce qui est du dommage de M. P.P., ce dernier a produit un devis, pour remise en état de son appartement, initialement chiffré à €10.974,32 HTVA et fixant actuellement le coût des travaux à €5.660 HTVA;

C'est à bon droit que M. P.P. conteste l'évaluation de l'expert qui a procédé à une pondération de ce devis avec l'évaluation du dommage telle qu'elle était proposée par l'expert de la compagnie (€1.540);

En effet, la victime d'un dommage a droit à la réparation de l'intégralité de son dommage qui peut être raisonnablement fixé au montant figurant dans le second devis diminué d'un coefficient de vétusté de 20% soit €4.528 HTVA, à majorer des intérêts à dater du 19 mai 2004, date de la première mise en demeure suite à l'apparition du sinistre; Pour le surplus, l'expert a alloué à M. P.P. une somme de €250 sur une période prenant cours le 1er avril 2005 pour se terminer le 31 août 2005;

Il convient cependant de relever que la réduction effective du loyer de €500 à €300 soit de €200 par mois est intervenue à partir du 1er avril 2005, de sorte qu'une somme de €1.000 répare adéquatement le dommage subi pendant l'occupation du locataire, à majorer d'une somme de €2.500 correspondant aux loyers entre le départ des locataires et le mois suivant le dépôt du rapport de l'expert;

Il échet de réduire la somme sollicitée de €4.750 au titre de trouble de jouissance à €3.500 telle que mieux définie ci-avant, à majorer des intérêts à dater du 15 août 2005, date moyenne;

En ce qui concerne la demande tendant à la réparation du dommage subi par Mme V.B., force est de constater qu'elle n'introduit aucune demande dirigée contre la SA W. indépendamment d'une responsabilité alléguée dans le chef de l'ACP; Dès lors que l'ACP a été mise hors cause, la demande telle que dirigée par Mme V.B. à l'égard de la SA W. doit être déclarée non fondée;

M. P.P. sollicite entendre condamner l'ACP de la Résidence P. et la SA W., solidairement, *in solidum* ou l'une à défaut de l'autre, à lui payer la somme de €1.500 au titre de répétibilité des frais de conseil, réduite à €1 provisionnel en termes de conclusions;

En ce qui concerne les frais et honoraires d'avocat déboursés par une partie pour l'obtention judiciaire de la réparation qui lui est due, il y a lieu de considérer, conformément à l'arrêt prononcé par la Cour de cassation le 2 septembre, que ceux-ci "peuvent" constituer un élément du dommage causé par un manquement contractuel lorsqu'ils ont été rendus "nécessaires" par cette inexécution (Cass., 2 septembre 2004, J.T. 2004, p. 684 et obs. B. DE CONINCK; cf dans le même sens: B. DE CONINCK, "La répétibilité des honoraires d'avocat dans le contentieux de la réparation du dommage", R.G.A.R. 2003 et Bruxelles, 2 juin 1999, J.T. 1999, p. 748 et références citées);

Si en l'espèce et compte tenu des circonstances de la cause, la nécessité du recours à un conseil juridique apparaît justifiée, il n'en demeure pas moins que le caractère de nécessité de l'ensemble des devoirs effectués par ledit conseil doit être établi;

À cet égard, il y a lieu de constater qu'à l'examen de la jurisprudence européenne, la cour peut, en vertu de l'article 41 de la Convention européenne des Droits de l'Homme, allouer à la partie lésée le remboursement des honoraires et frais de l'avocat, semblable remboursement imposant préalablement la reconnaissance de la réalité des honoraires et frais, leur nécessité et leur caractère raisonnable, compte tenu des circonstances;



## Droit de la Copropriété

### Chauffage – Parties communes et privatives n° 272

Les ordonnances relatives à la taxation des dépens montrent que les juges européens procèdent à un examen minutieux et détaillé des états de frais et honoraires afin de vérifier s'ils présentent le caractère des frais indispensables exigé par le règlement de procédure (voy. obs. de CI. PARMENTIER, président de section à la Cour de cassation, sous Mons, 8 novembre 2004, I.L.M.B. 2005, n° 16, pp. 683 et s.)

Il apparaît dès lors justifié d'inviter la partie, qui sollicite l'octroi d'un montant provisionnel, à produire les états justifiant sa demande et permettant au tribunal de déterminer quelle part desdits honoraires est justifiée en l'espèce;

À cet égard, "Sous la plume autorisée du bâtonnier GLANSDORFF, l'Ordre des barreaux francophones et germanophone paraît, lui non plus, ne guère s'émouvoir de ce que 'si le client choisit de demander le remboursement des honoraires de son conseil, il accepte nécessairement que l'état d'honoraires de son conseil soit versé aux débats' ("Recommandations aux avocats à la suite de l'arrêt de la Cour de cassation du 2 septembre 2004", I.T. 2004, p. 786; dans le même sens, D. CHAVAL, "La répétibilité des honoraires d'avocat", E. Lexcom- Lettre d'information juridique de la Commission de droit commercial du barreau de Bruxelles, décembre 2004, spéc. 8/18, R.G.A.R., 13945/6,2005);

La Cour d'appel de Liège ne dit rien d'autre lorsqu'elle relève que le demandeur ne peut se retrancher derrière le secret professionnel de son avocat pour justifier l'absence de production aux débats des états de frais et honoraires de cet avocat, cette argumentation étant notamment tenue en échec par une jurisprudence développée par la Cour européenne des Droits de l'Homme dans le cadre de l'application de l'article 41 de la convention de sauvegarde (Liège, 16 juin 2005, I.T. 2005, p. 542);

Dans l'attente, il échet de faire droit à la demande et d'allouer un montant d'un euro à titre provisionnel;  
Concernant la même demande dirigée par Mme Y.B. contre l'ACP, elle doit être déclarée non fondée dès lors que la demande principale dirigée contre la même ACP est non fondée;

Tant M. P.P. que la SA W. sollicite de se voir allouer au titre de dépens la somme de €934,12 étant les frais d'expertise;

À défaut de pièce permettant de déterminer qui a pris jusqu'ores ce montant en charge, il échet de réserver à statuer sur ce point;

Par ces motifs,

( ... )

Dispositif conforme.

Du 25 octobre 2007 - Tribunal de première instance de Nivelles 9<sup>ème</sup> chambre

R.G.: 05/1097/A

Siég.: Panier Juge) et Tielemans

(greffier) Plaid.: C.V., V. B. *loco* C.M.,

Ph.D. et H. *loco* I.R.