



## Droit des Copropriété

### Travaux – Parties privatives n° 277

#### Justice de paix de Nivelles, Jugement du 13 septembre 2006

Le simple fait que des travaux aux parties privatives soient nécessaires afin d'empêcher que ces parties causent un dommage à des parties communes ou les influencent de manière préjudiciable n'est pas de nature à rendre l'assemblée générale compétente pour décider de faire exécuter ces travaux (réf. à Cass. 1er avril 2004) (JJP 2008, p. 54).



#### Jugement du 13 septembre 2006

Le Tribunal,

(...)

Attendu que dans le jugement prérappelé du 27 juin, Nous avons posé la question de savoir si les demandeurs 'étaient encore fondés par la procédure qui Nous est soumise, à remettre en cause la décision de l'assemblée générale du 17 décembre 2005 dans la mesure où il apparaissait du procès-verbal de cette assemblée qu'il avait été décidé à l'unanimité des voix que les travaux de réfection des terrasses seraient supportés par tous les copropriétaires à raison de leurs quotités respectives;

Qu'une réouverture des débats avait été ordonnée afin que les parties s'expliquent quant à ce;

Attendu qu'à l'occasion de cette réouverture des débats, les parties, et plus particulièrement la partie défenderesse, ont considéré que, dans l'état actuel des choses, cette question ne devait pas être abordée et que le litige portait uniquement sur le point 1 de la délibération de l'assemblée générale du 17 décembre 2005 à savoir le principe même de la décision de faire procéder à la réfection des balcons, des bandeaux et des garde-corps de l'immeuble côté-ville (ou arrière), les demandeurs contestant le droit pour l'assemblée générale de délibérer sur cette question dans la mesure où les terrasses doivent être considérées comme parties privatives et non comme parties communes;

Attendu qu'en vertu de l'article 577-7, alinéa 1er, 1°, b du Code civil, sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide à la majorité des 3/4 des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

Attendu que l'article 577-3, alinéa 3 du Code civil précise que, dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que l'assemblée générale des copropriétaires n'est compétente pour décider que des travaux affectant les parties des bâtiments dont il est constaté qu'elles ne sont pas privatives;

Attendu qu'il y a lieu en l'espèce de faire application de ces principes en ayant égard aux stipulations de l'acte de base;

Attendu que l'article 8 dudit acte de base est libellé comme suit:  
Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et de la cave y attachée et notamment

... le plafonnage du plafond avec sa décoration, les terrasses, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des caves et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à l'usage exclusif desdits locaux (ex.: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).



## Droit des Copropriété

### Travaux – Parties privatives n° 277

Attendu que sous le titre "Parties communes" (p. 11), il est précisé:

"Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain dans son entière superficie, ... les fondations, la mitoyenneté intérieure des murs, pignons, des gros murs de façade et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades (à l'exclusion des garde-corps des balcons et balconnets, des abat-jours ou jalousies et les persiennes ou volets en fer), terrasses du rez-de-chaussée, les canalisations ...";

Attendu qu'ainsi que le plaident les demandeurs, ces dispositions sont tout à fait claires et ne sont susceptibles d'aucune interprétation;

Attendu que, comme vu plus haut, il est expressément précisé qu'à l'exception de celles du rez-de-chaussée, les terrasses des appartements sont privatives;

Attendu que ce caractère privatif concerne non seulement les terrasses en tant que telles et l'usage qui en est fait mais également leur armature en béton, leur structure et leur étanchéité qui en font partie intégrante;

Attendu que le raisonnement contraire développé par la défenderesse et parfois suivi par une partie de la doctrine et de la jurisprudence, ne peut juridiquement être approuvé au vu de l'enseignement récent de la Cour de cassation (Arrêt du 1er avril 2004 - Rôle C020016N, Pas., 2004, p. 555 – Publié également par eJuris.be);

Attendu que par cet arrêt, après avoir rappelé les principes des articles 577-3, alinéa 3 et 577-7, alinéa 1er, b du Code civil, la Cour a cassé un jugement du 26 septembre 2001 du Tribunal de 1ère instance de Louvain statuant en appel en motivant comme suit sa décision:

"Que le simple fait que des travaux sont nécessaires afin d'empêcher que des parties privatives causent un dommage à des parties communes ou les influencent de manière préjudiciable n'est pas de nature à rendre l'assemblée générale compétente pour décider elle-même de faire exécuter des travaux affectant les parties privatives;

Que ceci ne porte pas atteinte au droit de l'assemblée générale d'exiger du propriétaire des parties privatives l'exécution des travaux s'imposant pour éviter tout dommage aux parties communes ou pour réparer pareil dommage."

Attendu que les juges d'appel ont constaté que:

1. eu égard aux dispositions de l'acte de base et au fait que les terrasses, les balustrades et les garde-fous attenants à un appartement sont en général exclusivement utilisés par le propriétaire de l'appartement, ces parties peuvent être qualifiées de privatives;

2. ces terrasses, balustrades et garde-fous doivent d'autre part également être considérés comme des parties communes dès lors que l'état d'une terrasse a une influence sur les autres appartements et que les terrasses font partie d'un ensemble global commun, savoir la façade;

3. il est incontestable que des infiltrations d'eau par les terrasses peuvent endommager les appartements inférieurs et même dégrader le gros œuvre de tout le bâtiment et de telles infiltrations intéressent davantage la structure et la stabilité du bâtiment que l'entretien des terrasses;

4. ces balustrades et garde-fous valorisent en outre l'aspect global et esthétique de l'immeuble;

5. dès lors, la problématique des infiltrations d'eau excède le domaine privatif;

6. c'est à bon droit que le premier juge a décidé que le caractère privatif de certaines parties des appartements d'un immeuble ne saurait empêcher l'assemblée générale de décider de manière autonome du remplacement ou de la réparation de ces parties lorsque les travaux intéressent davantage la technique de la construction qui excède le domaine privatif;

Attendu que le jugement attaqué décide sur la base de ces constatations que la décision prise le 9 juin 1998 par l'assemblée générale de faire exécuter des travaux de réparation aux terrasses, plus spécialement des travaux d'étanchéité, est régulière et relève de la compétence de l'association des copropriétaires de la résidence Leeuwerik;



## Droit des Copropriété

### Travaux – Parties privatives n° 277

Qu'ainsi le jugement attaqué viole les articles 577-7, alinéa 1er, 1°, b) et 577-7, alinéa ter, 2°, e) du Code civil.";

Attendu que la motivation ainsi développée par la Cour de cassation met fin apparemment à toute polémique et trouve tout à fait à s'appliquer en l'espèce;

Attendu que pour les mêmes motifs, la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 décembre 2005 doit être considérée comme irrégulière et être annulée;

Que le premier chef de la demande principale est dès lors fondé;

Attendu qu'en ce qui concerne les frais de défense, il y a lieu dans l'état actuel de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence, de surseoir à statuer et d'omettre la cause du rôle;

Attendu que le bien-fondé de la demande principale entraîne bien évidemment le rejet de la demande reconventionnelle;

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge de Paix,  
Statuant contradictoirement et en prosécution de cause,  
disons la demande principale fondée comme suit dans l'état actuel de la cause;

Annulons la décision prise le 17 décembre 2005 par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ... à Nivelles;

Réservons à statuer en ce qui concerne les frais de défense et omettons la cause du rôle;

Disons la demande reconventionnelle non fondée et en déboutons la demanderesse sur reconvention;