



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association gardienne de l'immeuble n° 53

Cour d'appel de Bruxelles, 16^{ème} Ch. Arrêt du 15 octobre 2003

Siège : Simons, Rutsaert, Van Der Noot ; **Avocats :** Donet, Schreuve, Vergote, Depuydt, De Caritat de Peruzzis, Belva.

Ascenseur défectueux imputable à une ancienne installation ne répondant plus aux normes en vigueur. La décision de la Cour estime qu'en sa qualité de gardienne de la chose, la responsabilité incombe à l'association des copropriétaires sur base des dispositions de l'article 1384, al. 1 du C. civil. Il n'est pas contesté que la copropriété avait la garde de l'installation.



Arrêt du 15 octobre 2003

LA DISCUSSION

1. Madame M., directrice de la SA A., a déclaré dans le cadre du dossier répressif classé sans suite que, le jour des faits :

- elle est entrée dans l'immeuble en cause, où habite sa fille;
- elle a poussé sur le bouton d'appel de l'ascenseur; - -
- elle n'a pas entendu l'ascenseur descendre;
- le bouton de l'ascenseur ne s'est pas allumé, ce qui indique normalement qu'il est au niveau de l'appel;
- elle a ouvert la porte palière en croyant que l'ascenseur était là;
- elle s'est avancée très doucement dans ce qu'elle croyait être la cabine, après avoir constaté que la lampe de la cabine ne fonctionnait pas, étant — d'après elle — une fois de plus défectueuse.

L'ascenseur, arrêté au deuxième étage, n'était en réalité pas au niveau de l'appel de madame M, qui a ainsi fait une chute d'environ 5 mètres, du niveau du rez-de-chaussée jusqu'à la fosse de l'ascenseur.

L'expert V. mandaté par le Parquet du Procureur du Roi, a examiné l'installation, le jour même de l'accident et le lendemain, en convoquant la société V.B. chargée de l'entretien de cet ascenseur — qui est également contrôlé trimestriellement par V. et le syndic de l'immeuble.

L'expert V., après avoir recueilli tous les renseignements utiles et avoir examiné l'ensemble de l'installation de l'ascenseur et particulièrement le fonctionnement du système de sécurité (verrouillage des portes, contacts...) indique que:

(...) Comme les constatations l'ont démontré la cause de l'accident résulte d'une défectuosité de l'ergot de blocage et de sécurité (de la porte), au niveau du rez-de-chaussée, et devant condamner l'ouverture de la porte palière, en l'absence de ta cabine, Cet ergot est resté bloqué, au fond de son logement, alors que l'ascenseur est immobilisé à un autre niveau. Cette défectuosité est imputable à l'ancienneté de l'installation, datant de 1939.

Elle peut survenir à tout moment, quel que soit le type de contrat d'entretien et la fréquence des visites de contrôle.' (...).

L'expert V. conclut:

'De l'étude précédente, il est possible de conclure à un accident qui s'est déroulé à la suite d'une défectuosité du dispositif de blocage de la porte palière du rez-de-chaussée de l'ascenseur en service depuis 1939, date de la construction de l'immeuble.

Ce dispositif aurait dû normalement bloquer cette porte, en l'absence de la cabine. L'utilisateur, qui n'est pas un habitant de l'immeuble, a pu ainsi, après avoir actionné le bouton d'appel de l'ascenseur, croire que la cabine était immobilisée à son niveau :

Il a ouvert la porte et a fait une chute jusqu'au fond de la trémie, c'est-à-dire, au niveau du sous-sol, distant de +/- 5 mètres.

Cette défectuosité est imputable à l'ancienneté de l'installation qui ne répond plus aux normes en vigueur. L'expert V. relève que la mise en conformité de l'installation a fait l'objet d'un devis de la société d'entretien VB. du 17 mars 1996 à une copropriétaire et du 30 janvier 1997 au syndic, devis auxquels la copropriété n'a cependant jamais donné suite.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association gardienne de l'immeuble n° 53

2.

2.1. Aucun élément ne permet de suspecter l'exactitude des constatations précises de l'expert V. dont la mission, dans le cadre d'une information répressive classée sans suite, était précisément de déterminer l'origine de l'accident, pour éventuellement mettre en cause la responsabilité pénale des parties concernées.

La copropriété, la société d'entretien V.B. et l'association de contrôle V. prétendent vainement que le rapport sous serment de l'expert V. ne pouvait pas valablement servir à établir leur responsabilité en raison de son caractère unilatéral.

Il faut en effet remarquer que l'expert V. indique, toujours sous serment, que la partie V.B. et le syndic ont, en tout cas, été invités à être sur place le lendemain de l'accident lorsque l'expert V. complétait ses premières constatations.

L'expert V. indique au demeurant dans son rapport que le syndic de l'immeuble ne donna pas suite utile à sa demande écrite de renseignements concernant les rapports de Contrôles d V. ,

Il apparaît donc, en fait, que la possibilité suffisante de contradiction a été en l'espèce assurée.

Il faut également remarquer que les appelantes V.B. et V. tirent elles-mêmes argument du rapport de l'expert V., lorsqu'il leur paraît favorable, ce qui implique qu'ils reconnaissent à ce rapport des qualités suffisantes.

Enfin, les éléments objectifs constatés par cet expert ne sont en réalité pas matériellement contestés: l'accident a été provoqué par le fait que l'ergot de sécurité de la porte palière qu'ouvrait madame M. était resté calé dans son logement, ne remplissant ainsi plus sa fonction de blocage de la porte, lorsque la cabine de l'ascenseur n'était pas à ce niveau.

Aucune autre cause matérielle de l'ouverture anormale de la porte de l'ascenseur ne peut être envisagée.

2.2. La demande subsidiaire de l'assureur de la copropriété de désignation d'un expert judiciaire qui serait chargé, notamment de rechercher les causes et les origines de l'accident et de donner un avis sur la ou les éventuelles des diverses parties concernées ne peut en outre être reçue dès l'instant où:

— il est indiqué par les parties que l'installation de l'ascenseur a été changée et il n'apparaît pas que les pièces concernées par l'accident (ergot, porte palière...) auraient été conservées, de telle sorte qu'aucune constatation utile, concernant un accident survenu le 28 septembre 1998, ne peut plus être faite;

Les éléments probants recueillis, également en ce qui concerne les interventions de la société V.B. et de l'association V., sont suffisamment complets et permettent dès à présent l'examen des responsabilités mises en cause.

2.3. La copropriété, son assureur, la société V.B. et l'organisme M reprochent également à tort à l'expert V. de ne pas avoir déterminé de façon plus précise le vice mécanique intrinsèque de l'ergot incriminé (comme le bris d'un ressort de rappel de cet ergot...) ou de son logement et d'avoir attribué le blocage anormal de cet ergot à l'ancienneté de l'installation.

Cette ancienneté n'est pas contestable, puisque l'ascenseur a été installé en 1939. Elle a nécessairement eu pour effet l'usure de l'ergot litigieux.

Il suffit, au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, de constater que la caractéristique anormale de l'ergot de blocage et de sécurité en question est bien établie par son blocage dans son logement, alors qu'ils aurait dû au contraire en sortir pour fermer la porte, et que ce blocage n'a été possible que par la défectuosité de cette pièce dont la caractéristique anormale a provoqué les dommages invoqués.

La lecture du rapport de l'expert V démontre qu'aucune cause, autre que la cause mécanique qu'il décèle, n'est intervenue en l'espèce (acte d'un tiers...).

Aucune autre cause étrangère ou force majeure n'est établie, ni un cas fortuit.

La question de la faute prétendue de la victime sera examinée ci-dessous.

Il n'est pas contesté que la copropriété avait la garde de cette installation qui était atteinte d'une caractéristique anormale qui a provoqué les dommages invoqués.

L'ignorance prétendue du vice ne peut pas libérer de sa responsabilité le propriétaire, gardien de la chose affectée du vice générateur du dommage.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association gardienne de l'immeuble n° 53

2.4. La copropriété et les autres parties dont la responsabilité est mise en cause invoquent à tort la faute qu'aurait commise la victime M. elle-même qui, pressée, se serait fautivement précipitée dans le vide et dans l'obscurité, après avoir ouvert la porte d'un ascenseur qu'elle n'avait pas préalablement entendu arriver.

Il n'est d'abord pas établi que Madame M. aurait été pressée ou aurait agi avec une précipitation spéciale qui aurait diminué sa vigilance.

L'utilisation de l'ascenseur en cause aurait dû de toute façon rester soumise à une contrainte mécanique, quel que fit le comportement de son usager: l'ouverture de la porte de l'ascenseur aurait dû, en principe, être impossible que sa porte fût ouverte brusquement ou non, puisqu'elle aurait dû rester bloquée,

Le fait que la victime ait déclaré qu'elle n'avait pas entendu arriver l'ascenseur est sans pertinence, dans la mesure où le propre d'un ascenseur qui est déjà au niveau où il est appelé est précisément de ne pas bouger et donc de ne pas faire de bruit.

Aucun élément ne dément ni que la lampe du bouton d'appel de l'ascenseur sur laquelle madame M. venait de pousser était éteinte, ni que cela indiquait — en principe — que l'ascenseur était à ce niveau.

Madame M. indique spontanément que la lampe de la cabine était défectueuse, en ajoutant qu'en fonction de cette circonstance elle s'était avancée doucement dans la cabine de l'ascenseur qui, d'après le dossier répressif se trouvait à droite du hall d'entrée de l'immeuble.

La faute de madame M. n'est pas démontrée, dès l'instant où les autres éléments de fait pouvaient légitimement lui faire croire, malgré l'absence d'éclairage dans la cabine, que l'ascenseur était au bon niveau.

Les demandes d'indemnisation dirigées contre la copropriété sur pied de l'article 1384, alinéa 1 du Code civil demeurent donc fondées.

2.5. La copropriété prétend à tort pouvoir se libérer intégralement de cette responsabilité en faisant valoir qu'elle avait confié à la société VS. l'entretien de son ascenseur et à l'association V, son contrôle trimestriel, de telle sorte qu'elle pouvait se fier à ces professionnels qui ne lui auraient jamais indiqué que l'utilisation de cet ascenseur ne pouvait pas être poursuivie.

Le recours à un professionnel pour l'entretien ou le contrôle d'un ascenseur qui se révèle par la suite atteint d'un vice, générateur d'un dommage, ne libère pas le gardien de cette chose de sa responsabilité personnelle envers le tiers préjudicié, fondée sur l'article 1384, alinéa F du Code civil.

La question distincte du recours de la copropriété contre les sociétés qu'elle avait chargées de ces missions d'entretien et de contrôle sera examinée ci-dessous.

3. La NV A., est l'assureur de la responsabilité civile de la copropriété de l'immeuble

en cause. Cette compagnie d'assurance demande également la désignation d'un expert, avant dire droit aux fins de préciser tout d'abord au vu des pièces communiquées et des renseignements, *si l'ascenseur de l'immeuble en question 'était pourvu d'un dispositif automatique de sécurité*, au sens de sa police d'assurance, ce qui constituait une condition de sa garantie d'assurance, outre l'existence d'un contrat d'entretien.

Il ne peut pas être fait droit à cette thèse, pour une raison de principe et pour une raison de fait.

D'une part, cette partie ne dit pas quel dispositif automatique de sécurité elle pouvait exiger au sens de son contrat et ne précise donc pas la condition technique qu'elle mettait à sa couverture d'assurance, alors quelle est bien placée pour ce faire, puisqu'elle soutient que cette condition technique préalable était par elle considérée comme indispensable pour qu'elle accepte de couvrir ce risque.

Elle ne dit pas plus en quoi ou pour quelle raison, cette condition imprécise ne serait pas remplie en l'espèce *'à la lumière des pièces produites et des renseignements recueillis'* dont elle dispose, sans cependant en faire une quelconque analyse, demandant paradoxalement à un expert de dire ce qu'elle exigeait elle-même dans son contrat,

Dans ces conditions, s'il fallait considérer cette notion de 'dispositif automatique de sécurité' comme imprécise la clause du contrat d'assurance ne pouvait qu'être interprétée au regard du sens commun, en faveur de celui qui s'engage à munir son installation d'une sécurité, à savoir l'assuré.

Il suffit de constater, en fait, que l'installation en cause était munie d'un système électro-mécanique automatique — c'est-à-dire non modifiable par le fait de l'homme —, grâce auquel la porte palière de l'ascenseur à un étage restait, en principe, bloquée tant que l'ascenseur ne s'arrêtait pas à cet étage. L'objectif de sécurité qui était ainsi visé aurait dû normalement être atteint, conformément au but recherché par le contrat d'assurance.

D'autre part, l'installation de l'ascenseur est changée de telle sorte qu'aucune expertise utile ne peut plus être faite.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association gardienne de l'immeuble n° 53

Il n'est donc pas démontré que les conditions de couverture de la police d'assurance ne seraient pas remplies en l'espèce.

L'assureur de la copropriété doit indemniser les parties préjudiciées dont le recours direct n'est pas contesté. Elle doit corrélativement garantir la copropriété des effets de sa condamnation.

L'assureur de la copropriété doit indemniser les parties préjudiciées dont le recours direct n'est pas contesté. Elle doit corrélativement garantir la copropriété des effets de sa condamnation.

4. La société V.B. et l'association V. font grief au jugement attaqué de les avoir également condamnés, avec la copropriété, en raison de la faute, au sens de l'article 1382 du Code civil, qu'elles auraient commises, à savoir — à suivre le jugement attaqué— la faute de ne pas avoir mis en garde de manière plus impérative' (sic) la copropriété de la nécessité de remplacer cette installation ancienne.

Le rapport de l'expert V. fait référence aux dispositions réglementaires applicables en l'espèce.

Il ne permet pas d'établir que, d'un point de vue légal et réglementaire, cette installation, certes ancienne et qui ne correspondait pas aux nouvelles normes, ne pouvait plus être utilisée.

La question est donc de déterminer si, dans ce cadre, une faute peut être reprochée à l'entreprise MV. et/ou à l'association V.

La thèse principale de madame M., et de la SA A. est que les sociétés d'entretien et de contrôle de cet ascenseur avaient en réalité une obligation de résultat: elles devaient garantir la sécurité de l'ascenseur ou, si cela n'était pas possible, en interdire formellement l'usage à leur cliente.

Cette thèse ne peut pas être admise.

Dès l'instant où il n'est pas établi, ni soutenu, que cette installation d'ascenseur ne pouvait plus être laissée en service, sur le plan réglementaire, il s'agit d'apprécier si in concreto les professionnels, chargés respectivement de l'entretien et du contrôle de l'ascenseur ont commis une faute, sans laquelle le dommage ne se serait pas réalisé, tel qu'il s'est réalisé.

Cette faute n'est pas établie.

Il faut à cet égard tenir compte de l'indication de l'expert V. selon laquelle: *la déféctuosité constatée (le maintien de l'ergot de sécurité au fond de son logement ce qui a empêché en l'espèce le blocage de la partie de l'ascenseur) peut survenir à tout moment, quel que soit le type de contrat d'entretien et la fréquence des visites de contrôle'* (souligné par la cour).

L'expert indépendant M met ainsi en évidence le caractère particulièrement aléatoire et difficilement prévisible de la manifestation de ce défaut de fonctionnement, résultant d'une propriété anormale de la chose.

Les pièces produites concernant les interventions de la société V.B. et de l'association V. ne démontrent pas que, sur le plan technique, ces professionnels aient constaté ou auraient dû constater une déféctuosité quelconque ou un mauvais fonctionnement de l'ergot en cause qui pouvait leur faire craindre un risque de blocage de cette pièce dans son logement, et donc l'absence de fermeture effective d'une porte de l'ascenseur lorsqu'il n'était pas arrivé au niveau de cette porte.

Il n'apparaît pas que ces professionnels auraient manqué au contrôle du blocage des portes aux niveaux non desservis par l'ascenseur ou auraient disposé d'indices particuliers qui auraient justifié impérativement l'arrêt de cette installation ancienne ou, pour ce qui concerne V., son refus d'agrément.

L'association V. a régulièrement dressé une liste détaillée des réparations à effectuer à l'installation qu'elle contrôlait.

Ces documents ont été communiqués à la firme V.B. qui produit les bordereaux de ses interventions.

Il n'est pas établi que ces interventions avaient un lien avec le vice ici constaté, notamment la dernière intervention relative au changement de 'coulisseaux', le 18 août 1998.

Rien ne démontre que ces réparations et entretiens n'auraient pas été correctement effectués par la société V.B.

Il est sans doute établi qu'outre ses exigences précises de remise en état de points défectueux, l'association V. a fait à la copropriété certaines recommandations dans le sens d'une modernisation de cette installation, notamment le 31 mai 1996 et le 27 novembre 1998.

Les suggestions de modernisation substantielle de cette installation ancienne ne démontrent cependant pas, dans le cas présent, que la firme V.B. et/ou l'association V. aurai(en)t mal apprécié in concreto la dangerosité intrinsèque réelle de cette installation ou de certains de ses éléments qui auraient atteint un degré tel d'usure qu'un professionnel normalement prudent et avisé, devait provoquer l'arrêt de l'utilisation de cet ascenseur ou en refuser l'agrément.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association gardienne de l'immeuble n° 53

La copropriété est spécialement malvenue d'invoquer un manquement de ces sociétés à leur devoir de conseil, alors que les pièces produites démontrent que — pourtant saisie de suggestions techniques de modernisation de l'installation — l'assemblée des propriétaires tergiversa et se complit depuis 1996 dans une attitude purement expectative et économe (voir les procès verbaux d'assemblée de la copropriété du 5 décembre 1996 décidant: *'la convocation de trois entrepreneurs pour examiner sur place l'exécution des travaux afférents à la sécurité des usagers'* et les devis du 17 mars 1996 et du 30 janvier 1997 auxquels il ne fut donné aucune suite utile, avant l'accident).

Dans ce cas précis, il n'est pas établi que les parties V.B. et V. aurait commis une faute, quasi-délictuelle ou contractuelle, pouvant les rendre responsables de cet accident et du dommage qu'il a provoqué.

La demande des parties M. SA. A. et Compagnie X, en tant que dirigée également contre la société V.B. et l'association V. et la demande en garantie contre ces parties de la copropriété ne sont pas fondées ,

Le jugement attaqué doit donc être réformé sur ce point **5. Le dommage**

Le premier juge a alloué à madame M. une indemnité provisionnelle de 500.000 F qu'elle demande de porter à 1.000.000 F tandis que la NV A. demande qu'elle soit réduite à 8.676,00 euros (350.000 F).

Madame M. a encouru de nombreuses fractures et invoque une importante invalidité permanente qui atteindrait 35 %.

Dès l'instant où l'expertise médicale ordonnée par le jugement attaqué doit être confirmé, ce qui n'est pas discuté, la cause doit être renvoyée devant le premier juge qui statuera sur les mérites de cette expertise.

Sur pied des pièces déjà produites et auxquelles la cour peut avoir égard, à l'exclusion donc du rapport de l'expert désigné par le premier juge qui statuera sur les mérites de cette expertise, le dommage de madame M. peut déjà être évalué provisoirement et l'indemnité provisionnelle allouée à madame M. peut être portée à 1.000.000 F.

La SA A. demande la confirmation de l'indemnité de 500.000 F que le jugement attaqué lui a allouée et que conteste la NV A., pour défaut de preuve suffisante, à ce stade.

La NV A. dont la copropriété partage l'analyse suggère de limiter cette somme à 1 euro provisionnel.

Aucune pièce justificative du préjudice propre de cet employeur de madame M. n'est produite.

A ce stade, il faut donc limiter sa réclamation à ce moment. La SA X, dont le premier juge a omis la revendication dans le dispositif de son jugement, réclame 17.848 euros à titre provisionnel, soit la somme correspondant aux frais médicaux et d'hospitalisation qu'elle a dû assumer en sa qualité d'assureur-loi.

Cette demande est fondée.

(...)