



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

Pouvoir de l'assemblée n° 9

Cour de Cass. 1^{ère} Ch. Arrêt du 1^{er} avril 2004

Compétente de l'A.G : L'assemblée générale des copropriétaires est seulement compétente pour décider des travaux affectant les parties des bâtiments dont il est constaté qu'elles ne sont pas privatives; 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 ces parties privatives.



Arrêt du 1^{er} avril 2004

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 26 septembre 2001 par le tribunal de première instance de Louvain, statuant en degré d'appel.

II. La procédure devant la Cour

Le conseiller Ernest WaÛters a fait rapport.

L'avocat général Guy Dubrulle a conclu.

III. Les moyens de cassation

IV. La décision de la Cour

Sur le premier moyen :

Quant à la première branche :

Attendu qu'en vertu de l'article 577-7, §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 trois quarts des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, et qu'en vertu de l'article 577-7, §1er, 2°, e), du même code, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Que l'article 577-3, alinéa 3, du Code civil dispose 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 ;

Qu'il suit de ces dispositions légales 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 ;

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 ces 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 ;

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 ;

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

Que, dans cette mesure, le moyen, en cette branche, est fondé Sur les autres griefs :

Attendu que les autres griefs ne sauraient entraîner une cassation plus étendue ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR

Casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il déclare inadmissible la demande de la défenderesse concernant l'amende du chef d'appel téméraire et vexatoire et concernant les quotités des appartements 7B et 7C, qu'il déclare irrecevable la demande en intervention et garantie de la défenderesse, qu'il accueille et déclare fondée la demande en déclaration de jugement commun de la défenderesse ;