



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

L'intérêt collectif prime l'intérêt collectif n°118

Justice de paix de Molenbeek-Saint-Jean, Jugement du 21 février 2006 ; Juge de paix : F. Sacré

L'exception d'inexécution permet à l'une des parties de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'autre partie n'exécute ou n'offre pas d'exécuter ses propres obligations et pour autant que l'inexécution soit due à celle-ci. Il doit exister un équilibre ou une proportionnalité entre le manquement analysé et l'importance du dommage résultant de la suspension des prestations.

En matière de copropriété, le droit d'un copropriétaire individuel est mis en balance avec le droit collectif de l'ensemble des copropriétaires.



Jugement du 21 février 2006

(...)

2. Exposé sommaire des faits

Il apparaît d'un acte notarié établi le 19 avril 2001 que la propriétaire d'un bâtiment industriel situé à Molenbeek-Saint-Jean, rue O. ainsi que d'un entrepôt et parking situés rue J., a fait établir un acte de base compte tenu de ce que la S.A. M. voulait diviser le dit immeuble et le placer sous le régime de la copropriété.

Monsieur D. a acquis dans le dit immeuble le lot 1.4. Le lot 1.4 comprend, en propriété privative et exclusive, un loft, une partie du jardin intérieur, une partie de la terrasse côté rue O. et une partie de la terrasse côté rue J. et, dans l'indivision forcée et copropriété, 489/10.000ème dans les parties communes en ce compris le terrain.

Il apparaît également de l'acte de base, sous le chapitre 'nature du contrat de vente' que, en ce qui concerne l'immeuble situé rue O. 'l'amateur désireux de devenir propriétaire d'un loft et/ou d'un parking et/ou d'une cave dans le bien prédécrit a parfait connaissance de ce que le bien qui lui sera vendu n'est pas achevé ni en état d'habitabilité et que le vendeur ne s'engage pas à lui fournir un immeuble achevé. La vente des entités porte sur un gros œuvre fermé et les éléments essentiels à l'habitabilité tel que sanitaires, chauffage central, électricité, sont exclus de la vente ... La vente porte dès lors sur la fourniture d'un espace vide à aménager par l'acquéreur et n'entre pas dans le champ d'application de la loi Breyne.

Le vendeur fait observer que la copropriété devra conclure un contrat avec un entrepreneur et un architecte pour la réalisation des travaux dans les parties communes en vue de leur viabilisation..'

Et. en ce qui concerne l'immeuble à construire rue j., à gauche en regardant l'immeuble, il été précisé que: "Le vendeur déclare qu'il va ériger, en conformité avec le permis d'urbanisme dont question ci-avant, un bâtiment comprenant un loft au premier étage et au deuxième et troisième étages, un duplex avec jouissance exclusive et privative d'une terrasse au deuxième et troisième étage. Ce bâtiment sera érigé au-dessus des parkings existants sis au rez-de-chaussée dudit bien. Les travaux relatifs à l'aménagement du parking et son accès par la rue J. jusque et y compris le parking n° I 6 sont à charge de la copropriété, en ce compris la dalle surplombant lesdits parkings et l'éanchéité de la terrasse dont la jouissance est réservée et partagée par les lots I .4 et I .8

Depuis lors la dalle en béton devant couvrir les parkings et former la terrasse, dont état ci-avant, n'a pas encore été réalisée.

Le procès-verbal de la première assemblée générale ordinaire de l'ACP du 18 novembre 2002 indique que, point 8. 'Parking couvert et terrasses': 'Les travaux seront fait suivant l'acte de hase, Il reste toutefois un problème de place et de temps dû au fait de la construction de l'immeuble J. On ne sait pas quand ces travaux vont débiter et le temps qu'ils vont prendre. De toute façon, ces travaux sont obligatoires. Certains copropriétaires ont acheté ou une terrasse ou un parking couvert. Cela posera des problèmes de timing et de réception de parties privatives:'



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

L'intérêt collectif prime l'intérêt collectif n°118

Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaires du 16 janvier 2003 renseigne, point 3, 'Parking couverts et terrasses' que : Messieurs P. ... et B. ... ont été voir M. C. (M. N.V.) afin de trouver une solution quant à la dalle des parkings. Une dalle doit être placée au-dessus des parkings couverts et formée terrasse pour certains lofts et ce conformément à l'acte de base. Cette dalle n'a pas été commandée à l'entrepreneur SA. V. à ce jour. Les frais supplémentaires de cette dalle s'élèvent à ± 55.000 euros ...'

Le PV de l'assemblée générale extraordinaire du 12 mai 2004 indique sous le point 4 "Discussion de la liste des travaux" que: "Il a été décidé que la dalle de couverture des parkings, qui est — pour partie — la terrasse du loft 1.4 de monsieur X.D. et la porte de fermeture des parkings à front de rue J. seront exécutées en priorité à la reprise des travaux".

Il semble en effet que la SA. V., entrepreneur mandaté par l'ACP O., ait arrêté tous les travaux entrepris et a assigné l'ACP O. en paiement notamment de sommes dues.

3. La demande principale

Il apparaît de la lecture des pièces du dossier et plus particulièrement des différents procès-verbaux des assemblées générales et des documents comptables intitulés 'balance des occupants' que la gestion budgétaire pose problème dans la mesure où plusieurs copropriétaires se montrent ou se sont montrés réticents quant au paiement des charges et des appels de fonds.

C'est ainsi que monsieur X.D., tout en ne contestant pas le montant réclamé tel quel, refuse de payer en invoquant 'exception d'inexécution'.

Il s'estime en droit de suspendre tout paiement aussi longtemps que son appartement ne sera pas achevé c.à.d. que les travaux relatifs à sa terrasse ne seront pas réalisés.

La Cour de cassation a rappelé à multiples reprises que l'exception d'inexécution en matière de contrat constitue un principe général du droit.

Elle constitue une exception temporaire permettant à l'une des parties de suspendre l'exécution de ses obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécute ou offre d'exécuter ses obligations et pour autant que l'inexécution soit due à cette partie.

Il ne s'agit donc pas d'un droit absolu et elle ne peut être mis en œuvre dans des circonstances contraires à la bonne foi ce qui équivaldrait à un abus de droit.

C'est ainsi qu'il doit exister un équilibre ou une proportionnalité entre le manquement analysé et l'importance du dommage de la suspension des prestations (voy. Tournai. 30 octobre 2001, Jur. Liège 2002, 1333).

En matière de copropriété le droit d'un copropriétaire individuel est mis en balance avec le droit collectif de l'ensemble des copropriétaires.

Il est acquis que monsieur X.D. ne dispose toujours pas de la terrasse laquelle doit faire partie de son loft à la suite du fait que la dalle surplombant les parkings de la copropriété n'a toujours pas été réalisée.

Cette terrasse constitue l'accessoire de l'appartement de monsieur X.D. et ne saurait être assimilée à une pièce de vie,

En reprenant les termes de l'article 2 de loi du 20 Février 1991 il échet d'observer que le fait que la terrasse n'a pas encore été réalisée n'empêche pas que monsieur X.D. dispose d'un appartement lequel répond aux exigences élémentaires de sécurité de salubrité et d'habitabilité.

L'appartement même s'il est encore toujours amputé de la terrasse prévue, n'est pas inhabitable.

Monsieur X.D. subit un dommage mais celui-ci est limité et n'entraîne pas pour conséquence que son appartement ne saurait être habité.

Dans ce contexte il faut examiner si le refus de Monsieur X.D. de payer n'est pas disproportionné par rapport au manquement reproché à la copropriété.

À la suite de l'application de l'exception d'inexécution la copropriété subit également un dommage dans la mesure où elle ne dispose pas des fonds nécessaires pour assurer sa bonne gestion financière et budgétaire. Au sein d'une copropriété l'intérêt collectif doit être privilégié par rapport à l'intérêt individuel et l'application de l'exception d'inexécution ne devait être que l'ultime recours.

Or, le copropriétaire individuel dispose d'autres voies de recours qu'il pourrait mettre en œuvre.



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

L'intérêt collectif prime l'intérêt collectif n°118

C'est ainsi qu'il pourrait solliciter judiciairement l'autorisation d'effectuer seul et aux frais de la copropriété les travaux dont s'agit bien qu'il doive dans cette hypothèse démontrer qu'il s'agit de travaux urgents et nécessaires.

Il dispose, sur base du droit commun, du droit de réclamer réparation du dommage subi à la suite de l'absence de jouissance de sa terrasse mais il devra alors démontrer la faute de la copropriété.

D'ailleurs, pour appliquer l'exception d'inexécution, il faut également que soit établi que le manquement reproché est imputable à la copropriété, ce qui n'est pas clairement démontré.

Comme il a déjà été rappelé ci-avant la copropriété a été assignée par son entrepreneur. Ceci est certainement en partie dû au fait que certains copropriétaires se montrent très réticents lorsqu'il s'agit de payer les charges et/ou rappels de fonds.

La copropriété ne saurait être rendue responsable des agissements de certains de ses membres.

Le manquement fautif reproché à la copropriété n'est pas suffisamment établi et ce pour une seconde raison. Comme déjà indiqué dans l'acte de base, un immeuble sera construit au-dessus de la dalle de béton des garages.

Il semble donc de prime abord logique que la construction de la dalle de béton et celle de l'immeuble dont s'agit aillent de pair.

Il s'agit toutefois d'une question technique et avant de pouvoir y répondre l'avis d'un expert devra être sollicité.

Monsieur DE MAEYER finalement fait observer que dans la mesure où son appartement n'est pas achevé et ne correspond donc pas à ce qui est décrit dans l'acte de base, la répartition des charges communes ne peut pas se faire sur base des quotités des parties communes attachées à chaque lot puisque cela ne correspond pas à la réalité.

Le lot de monsieur DF MAEYER est donc en partie un lot transitoire. Ce lot transitoire n'est soumis à aucun régime particulier et les dispositions de la loi du 30/6/1994 s'y appliquent (Comp. Cass. France 14/11/1991, DALLOZ, 1992, p. 277).

Monsieur DE MAEYER participe d'ailleurs aux assemblées générales et y exprime un vote sur base des quotités que l'acte de base attribue à son appartement, indépendamment du fait que la terrasse de l'appartement n'a pas encore été réalisée.

Il doit donc participer dans la même proportion aux charges communes (V° justice de paix Veurne, 20/1/2005, Tijdschrift voor appartements en immorecht' 2005, p 38).

Le tribunal estime, en conclusion, que pour le bon fonctionnement de la copropriété le paiement, par chacun des copropriétaires, des charges et des appels de fonds est primordial et essentiel.

Compte tenu de la primauté de l'intérêt collectif l'exception d'inexécution ne saurait être appliquée qu'avec beaucoup de circonspection.

Son application pourrait être justifiée s'il était établi que la construction de la dalle formant en partie terrasse de l'appartement de monsieur DE MAEYER n'est d'aucune façon liée à la construction de l'immeuble au-dessus des garages. Une mesure d'instruction devra le révéler. Dans l'entretemps monsieur DE MAEYER sera condamné au paiement d'un montant provisionnel.

En effet, la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de l'argumentation développée par monsieur DE MAEYER ne saurait retarder l'action principale.

Monsieur DE MAEYER paiera une provision de 5000 euros.

4. L'action reconventionnelle

Monsieur DE MAEYER réclame un montant provisionnel de 1500 euros à titre de frais et d'honoraires d'avocat et demande que l'ACP soit condamnée à réaliser les travaux suivants: l'exécution de la dalle de couverture de parking du côté de la rue J. qui est pour partie la terrasse du loft 1.4 lui appartenant et ce dans un délai de 60 jours sous peine d'une astreinte de 250 euros par jour de retard.

Le premier point de la demande reconventionnelle est lié à l'issu du procès et il ne saurait y être fait droit dans le cadre du présent jugement interlocutoire.



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

L'intérêt collectif prime l'intérêt collectif n°118

Le second point de la demande reconventionnelle est lié à la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de l'examen de la demande principale.

La demande reconventionnelle sera donc renvoyée au rôle à l'attendu la réalisation de la mesure d'instruction.

Disposition conforme

Du 21 février 2006— Justice de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean

F Sacre Juge de paix

Plaid.: Mes Ch. G. ct J-P. D.