



Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

## Droit de la copropriété

Parties privées et pouvoir de l'assemblée n° 182

### Justice de paix de Wavre (2<sup>ème</sup> Canton), Jugement du 17 octobre 2006

Juge de paix : Ch.-E. de Frésart

Une mesure qui vise non les parties communes, mais une partie des lots privatifs ne peut être prise ni par l'assemblée générale ni par le syndic, sauf à invoquer la gestion d'affaires.

Ainsi, l'association des copropriétaires n'est pas recevable à formuler une demande tendant à l'évacuation d'objets entreposés par un copropriétaire dans des cat-ports, considérés comme des parties privatives. Il appartient aux propriétaires des car-ports de prendre une telle initiative (RCDI 2007 p. 39).



#### Jugement du 17 octobre 2006

(L'association des copropriétaires Résidence P./R.S. et I.T.)

(...)

#### II. Les faits

(...)

#### III. Demande principale

##### A. Arriérés de charges communes

Monsieur et Madame S. ne contestent pas ne plus payer leurs charges depuis plusieurs mois. Ils ne contestent pas davantage les montants qui leur sont réclamés de ce chef.

##### B. Frais d'évacuation des car-ports

La somme de 899,38 € (et non de 699,38 € comme indiqué à la page 7 des conclusions de la demande) correspond à la facture dressée par la société O. le 25 février 2005.

L'association des copropriétaires rappelle le contenu des articles 49 et 53 du règlement d'ordre intérieur qui obligent à occupation en bon père de famille et interdisent, dans éléments privatifs, le dépôt de marchandises, le dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes

Ces dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables aux défendeurs en application de l'article 577, 10. § 1, 1<sup>er</sup> et 4 C. civil.

Elle rappelle également que l'assemblée des copropriétaires du 15 novembre 2004 a invité expressément M. et Mme S. à respecter l'acte de base et à évacuer les car-ports sans que cette décision fasse l'objet d'un recours dans les délais. Cette décision a été renouvelée lors de l'assemblée suivante et étendue à l'enlèvement de la camionnette.

À supposer même qu'il ne s'agisse pas d'une décision, il s'agit d'une mesure conservatoire et de bonne administration au regard des nuisances engendrées par ces objets dont M. et Mme S. ont admis dans différents écrits qu'ils étaient leur propriété.

Monsieur et Madame S. font remarquer que les car-ports sont des éléments privatifs. En agissant comme elle le fait, la copropriété viole la règle selon laquelle "nul ne plaide par procureur".

À défaut d'intervention des propriétaires des car-ports, l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait décider de les contraindre à y pénétrer pour les vider comme elle le fit elle-même pour les évacuer. On n'imagine pas qu'une assemblée générale prenne, pour un appartement, une décision semblable à celle prise pour les car-ports.

Contrairement à ce qu'allègue la demanderesse, ils n'ont jamais pris l'engagement d'évacuer les car-ports pour la fin du mois d'août 2003 ou encore en juillet 2004.

Ils ont voulu connaître les propriétaires de ces car-ports pour les prendre en location mais leurs demandes d'identité des propriétaires adressées au syndic, n'ont pas abouti. Entre-temps, ils occupent les car-ports de manière propre, comme le font d'autres copropriétaires.



### Fiche Jurisprudence

<http://www.eJuris.be>

## Droit de la copropriété

### Parties privatives et pouvoir de l'assemblée n° 182

L'assemblée générale du 15 novembre 2004 se limite à leur demander d'évacuer les encombrants. Elle n'autorisait pas l'assemblée générale à évacuer elle-même les car-ports s'ils ne s'exécutaient pas volontairement. Cette décision n'était pas portée à l'ordre du jour mais a été prise dans les points divers.

La décision litigieuse ne fait pas de doute: l'assemblée demande à Monsieur S. de respecter l'acte de base et de faire évacuer les encombrants du car-port. Elle ne prend pas la décision de se substituer à Monsieur S. au cas où, comme il est ensuite apparu, il ne donnerait pas suite à cette demande. C'est donc à juste titre que M. et Mme S. contestent que la facture de la firme O. leur incombe sur base de cette décision de l'assemblée générale.

La décision prise lors de l'assemblée générale du 21 novembre 2005 ne fait pas plus de doute. L'assemblée ne décide pas de faire évacuer les car-ports aux frais de Monsieur S., elle demande à Monsieur S. de procéder à cette évacuation et d'enlever sa camionnette .du parking commun.

Une telle décision ne peut, en cet état, être l'objet d'une exécution par la copropriété.

La demanderesse ne peut pas non plus peut être suivie lorsqu'elle suggère que l'enlèvement des objets dans les car-ports aurait été une mesure conservatoire et de bonne administration puisque cette décision pour laquelle le syndic a compétence en application de l'article 577-8 § 4, 4., visait non les parties communes, mais une partie des lots privatifs où il ne se conçoit pas que: sauf à invoquer la gestion d'affaires, l'assemblée générale (voy. en ce sens: Cass. 1er avril 2004, J.J.P. 2006, p. 106) ou le syndic intervienne.

Même si le syndic a obtenu décharge pour les faits de sa gestion et ne pourrait donc être inquiété par les copropriétaires pour avoir fait appel à la firme O. afin d'évacuer les car-ports, cette décharge qui couvre sans doute la décision d'évacuation, n'implique pas que Monsieur et Madame S. soient tenus au paiement de la facture.

Par contre, au point trois, in fine, du procès-verbal du 21 novembre 1995, il est précisé que les comptes sont approuvés à la majorité des personnes présentes ou représentées.

Ces comptes ne sont pas produits, mais Monsieur et Madame S. ne contestent pas due les postes relatifs à l'évacuation des déchets des car-ports et à l'action judiciaire dont question ci-après sont inscrits dans ces comptes et ont donc été aussi approuvés.

Or, il est constant que l'article 577-9 § 2, alinéa 2 instaure un délai préfix (voy. en ce sens. J.P. Charleroi 19 mai 1999, R.R.D. 1999, 294) de recours contre une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. La disposition légale indique que le délai de trois mois prend cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Puisqu'il ressort des termes du procès-verbal que Monsieur S. était présent à l'assemblée générale et qu'il ne prétend pas avoir introduit une contestation de cette décision autrement que par ses conclusions déposées le 3 mars 2006, il faut constater qu'il était alors forclos.

Ce chef de la demande principale est dès lors fondé.

C. Évacuation des car-ports et enlèvement de la camionnette du parking commun

Monsieur et Madame S. ne prétendent pas que leur acte de propriété ferait d'eux des propriétaires de l'un ou l'autre de ces car-ports. Il a été relevé ci-avant que les car-ports étaient des parties privatives sans pour autant avoir été attribuées à des copropriétaires déterminés.

C'est à juste titre qu'ils notent aussi que l'assemblée générale n'a pas été autorisée à débarrasser elle-même les car-ports des objets, matériels et matériaux qui y sont entreposés. Il est, par contre, plus curieux de constater qu'ils contestent à la Copropriété le droit d'investir pour les car-ports alors qu'ils admettent en occuper au moins certains d'entre eux.

Quoi qu'il en soit, c'est aux propriétaires de ces car-ports et non à la copropriété à agir contre M. et Mme S. ou toute autre personne pour en obtenir l'enlèvement des objets qui y sont entreposés.

L'association des copropriétaires n'est, par conséquent, pas recevable à formuler cette demande.

Il en est autrement de la camionnette dont M. et Mme S. ne contestent pas qu'elle leur appartienne et qu'elle ne puisse pas circuler sur la voie publique.



### Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

## Droit de la copropriété

### Parties privatives et pouvoir du syndic n° 182

Le parking sur laquelle elle est entreposée est partie commune et il n'est pas destiné à recevoir des véhicules hors d'état de circuler.

Il convient par conséquent de condamner Monsieur et Madame S. à faire procéder à son enlèvement.

#### D. Frais de la procédure de référés

L'association des copropriétaires rappelle que Monsieur et Madame S. se sont opposés dans leur lettre du 1er mars à donner accès à leur appartement pour qu'il puisse être investigué quant aux fuites d'eau. Ce refus a été confirmé dans leur lettre du 15 novembre 2005.

Elle rappelle également que l'huissier de justice qui a assisté aux vérifications faites par le plombier, a constaté de l'humidité dans une des gaines.

Elle en déduit que les défendeurs ont enfreint les statuts de la copropriété et ont nuit de manière caractérisée aux autres copropriétaires.

Monsieur et Madame S. s'opposent à ce chef de la demande en faisant valoir que la copropriété s'était trompée une première fois lorsqu'elle avait fait percer la gaine technique. Ils ont fait savoir le 1er mars qu'une nouvelle investigation dans leur appartement était aussi inutile que la première mais que l'association des copropriétaires s'est obstinée pour aboutir à la constatation que cette investigation autorisée par l'ordonnance de référé n'avait pas permis de déceler la cause de la fuite.

Comme le relèvent à juste titre Monsieur et Madame S., les comptes de la copropriété ont été approuvés par l'assemblée générale du 21 novembre 2005 et ces comptes mettent à leur charge les frais de la procédure lancée devant la présidente du tribunal de première instance de Nivelles.

Si, comme ils le soutiennent, c'est à tort que l'assemblée a approuvé les comptes, force est de constater qu'ils n'ont pas introduit de recours contre cette décision dans le délai légal et que dès lors cette décision s'impose à eux.

Et si même, Madame LT. n'était pas présente lors de son assemblée générale ou si elle n'y avait pas été valablement convoquée - ce qui n'est d'ailleurs pas prétendu - elle était bien représentée par Monsieur S. dont il n'est pas contesté qu'il avait voix délibérative de sorte qu'il faut considérer qu'il avait bien été désigné comme prévu à l'article 577-6, alinéa 2 C. civ. pour représenter l'indivision constituée avec son épouse.

Ce chef de la demande principal apparaît ainsi également fondé.

#### E. Frais de défense

L'association des copropriétaires postule le paiement d'une somme de €1.500 à titre de frais de défense. Elle ne s'explique cependant ni sur la nature du dommage ni sur l'importance du dommage pour lequel elle demande des dommages et intérêts.

Monsieur et Madame S.-T. se limitent à dire que la demande principale doit être déclarée non fondée sans s'arrêter à ce chef de la demande principale.

#### *IV. Demande reconventionnelle*

##### A. Dommages et intérêts

( ... )

##### B. Nullité partielle de l'A.G. du 21 novembre 2005

( ... )

Dispositif conforme.

Du 17 octobre 2006 - Justice de paix du 2<sup>ème</sup> canton de Wavre Siég.: Ch.-E. de Frésart (juge de paix) et V. Muraille (greffier adjoint)