



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

Travaux aux parties privatives n° 115

Juge de paix de Saint-Gilles, Jugement du 21 mai 2001

Siège : G. Rommel

Travaux aux parties privatives : Lorsque les balustrades — que l'acte de base décrit comme faisant partie des parties privées — ont des points de contact avec la façade, qui est une partie commune, il va de soi que la copropriété est en charge des travaux de réparation qui s'y rapportent et contrôle ceux-ci, ce qui implique qu'un seul contrat d'entreprise est conclu en son nom et pour son compte. (RCDI, 2006/4-p.38)



Jugement du 21 mai 2001

(...)

Vu la citation, signifiée le 20 juin 2000 par l'huissier de justice P. Mormal de résidence à Ixelles;

Vu la convocation par pli judiciaire en vertu de l'article 751 du Code judiciaire adressée aux parties demandereses en date du 22 janvier 2001;

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire;

Vu les conclusions et les conclusions additionnelles des parties;

Oùï les parties présentes ou représentées en leurs moyens oraux ou écrits le 15 mai 2001;

Attendu que les demandeurs, copropriétaires dans la copropriété G., demandent l'annulation de la délibération de l'A.G. du 23 mars 2000 décidant de réclamer à chaque copropriétaire concerné le remboursement des frais de réparation des pieds des garde-corps de leurs appartements;

Qu'ils estiment qu'en décidant le 19 mars 1998 de prélever le montant sur le fonds de réserve", l'A.G. a posé le principe d'une ventilation selon les quotités de tous les copropriétaires et que, pour ce motif, la décision ci-dessus du 23 mars 2000 est abusive:

Attendu qu'il importait peu que le syndic, comme il s'y était engagé, examine ou non, préalablement aux travaux, le nombre de pieds de garde-corps à réparer, dès lors que le prix de réparation unitaire (3.500 frs.) était fixe indépendamment de ce nombre (les demandeurs négligeant au reste de rendre le contraire vraisemblable), que les demandeurs pouvaient aisément s'assurer eux-mêmes de la nécessité de réparer leurs pieds et qu'ils autorisèrent ou, à tout le moins, tolérèrent l'exécution des réparations en ce qui les concerne;

Attendu que toutes les parties qualifient expressément ces pieds de garde-corps de privatifs:

Que, dès lors que les garde-corps affectent la chose commune constituée par la façade, il était normal que la copropriété organise et supervise elle-même la réparation de ces garde-corps, ce qui n'était réalisable que par la conclusion d'un seul marché en son nom (marché comportant d'ailleurs encore une partie relative aux communs);

Qu'aucun entrepreneur n'aurait au reste accepté de traiter avec chaque copropriétaire individuellement;

Que cette conception, certes extensive, des pouvoirs de la copropriété est suffisamment compensée par le contrôle judiciaire de l'abus de majorité;

Que l'expression "prélever les fonds sur le fonds de réserve" utilisée dans le p.v. de l'A.G. du 19 mars 1998 pour le paiement de la facture de l'entreprise peut avoir plusieurs significations:



Fiche Jurisprudence

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

Droit de la Copropriété

Travaux aux parties privatives n° 115

Mais que la première consiste certainement à la lire comme "prélèvement", c'est-à-dire que le paiement de la facture de réparation des pieds sera avancé par la copropriété au moyen du fonds de réserve, à charge pour cette copropriété de récupérer auprès de chaque copropriétaire sa part privative à concurrence du nombre de pieds réparés:

Attendu que l'affirmation des demandeurs selon laquelle, puisque la facture fut payée à l'aide de deniers provenant du fonds de réserve, la répartition doit se faire conformément aux quotités de copropriété est gratuite;

Attendu que, superfétatoirement, l'A.G. n'a aucune compétence pour déclarer (sauf sans doute à l'unanimité des copropriétaires titulaires, ce qui ne fut jamais le cas lors des A.G. où certains étaient absents) qu'une dette privative est commune (p.v. du 19 mars 1998):

Par ces motifs,

Nous, juge de paix. statuant contradictoirement et en première instance;

Déclarons la demande recevable et non-fondée;

Condamnons les demandeurs aux dépens:

Taxons les dépens exposés jusqu'ores par les parties demanderessees à:

— citation 5.275 frs. indemnité de procédure 6.600 frs. 11.875 frs,

Taxons les dépens exposés jusqu'ores par la partie défenderesse à:

— indemnité de procédure à 6.600 frs.

Et avons signé avec le greffier.

Du 21 mai 2001 —juge de paix de Saint-Gilles

Siège.: G. Romniel (juge de paix)

Plaid.: Mes J-M. R et J.-L. de B.