

L'Association des Copropriétaires est-elle gardien de la chose ?

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. Charleroi

Question :

Des dommages subis suite à des infiltrations d'eau en provenance des parties communes, si la base juridique choisie par la partie préjudiciée, est l'article 1384 du Code Civil, justifient-ils une action contre tous les copropriétaires indivis ou contre la seule Association des Copropriétaires ?

Discussion :

Cette question portant sur la recevabilité d'une demande a été traitée de manière approfondie par la 16^{ème} chambre du Tribunal Civil de BRUXELLES dans un jugement du 26/11/2004 (Journal des Tribunaux, 25/6/2005, page 458).

Le présent article a pour objet de commenter le jugement en reprenant les passages les plus significatifs.

Rappelons préalablement que l'article 1384 alinéa 1 du Code Civil précise : on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, **ou des choses que l'on a sous sa garde.**

Le Tribunal relève :

....A l'heure actuelle, le gardien de la chose se définit comme « celui qui use de cette chose pour son propre compte, en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle... le Juge décide souverainement en fait qui est le gardien, pourvu qu'il ne viole pas la notion légale en question (renvoi à Cassation, 22/3/2004, R.G. n° C03109F, disponible sur le site www.juridat.be)...

Lorsqu'il s'agit de désigner qui des indivisaires ou de l'Association des Copropriétaires est le gardien des parties communes d'un immeuble, la doctrine est plutôt partagée... , pour H. BOULARBAH (référence citée dans la décision), une action fondée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil est exclue dans le chef de l'Association car celle-ci ne pourrait se prévaloir de l'intérêt à agir requis par l'article 17 du Code Judiciaire ; ... si plusieurs auteurs défendent la même thèse, d'autres s'en écartent (voir référence citée par C. MOSTIN reprise dans le jugement).

... Ainsi, la difficulté du cas d'espèce paraît résider dans le fait que l'Association des Indivisaires n'est pas propriétaire des parties communes de l'immeuble ;... il ne s'agit toutefois que d'un faux problème, car la garde de la chose et sa propriété ne doivent pas nécessairement revenir à une même personne, ainsi que l'a encore rappelé la Cour de Cassation dans l'arrêt précité du 22/3/2004...

En réalité, le législateur a clairement donné mission à l'Association de conserver et d'administrer l'immeuble (article 577-5, § 3 du Code Civil) en sorte qu'elle a l'obligation d'intervenir en cas de découverte d'un vice caché....

De cette démonstration à laquelle nous souscrivons, il résulte donc **que c'est suite à la mission conférée expressément par le législateur** à l'Association des Copropriétaires (article 577-5 § 3 du Code Civil) qu'il est possible de considérer celle-ci comme tenue sur base de l'article 1384 alinéa 1 du Code Civil.

Dans un autre article (CRI de décembre 2004), nous avons déjà relevé le caractère déterminant de l'analyse de cette mission qui pouvait circonscrire la sphère d'activités de l'Association des Copropriétaires.

C'est d'ailleurs sur cette base que le Tribunal Civil de NAMUR (voir CRI décembre 2004) avait déclaré irrecevable l'action de l'Association des Copropriétaires d'une résidence seigneurie contre un copropriétaire d'un appartement inoccupé pour des frais de service, lesdits frais ayant été exposés **en dehors** de la mission limitativement décrite à l'article 577-5 § 3.

Le Tribunal de Première Instance de BRUXELLES poursuit sa démonstration de manière assez convaincante en critiquant l'approche distincte d'une partie de la doctrine qui dénie à l'Association la qualité de gardien :

« ... A suivre la doctrine qui dénie à l'Association la qualité de gardien des parties communes de l'immeuble, deux procédures pourraient être diligentées en cas de découverte d'un vice, la première à l'encontre des copropriétaires pour les dégâts dus à ce désordre, la seconde, éventuellement (sur 1382) à l'encontre de l'Association qui eut tardé à prendre les mesures requises pour remédier au problème. »

Ainsi, en cas de dommage, s'il venait à être écarté l'article 1384 du Code Civil, on arriverait à la solution suivante : l'Association pourrait être poursuivie sur base de l'article 1382 (faute quasi délictuelle) aux côtés de chacun des copropriétaires, l'Association n'étant toutefois tenue que pour le dommage « aggravé » suite à l'absence de prises de mesure utiles en temps opportun.

Comme le dit très pragmatiquement le Tribunal, la tâche de l'expert désigné pour évaluer les dommages serait alors particulièrement ardue.

« On imagine mal comment les Cours et Tribunaux pourraient attendre des experts qu'ils fassent la part entre le dommage causé par le vice et celui dû à son aggravation, si bien que le partage des responsabilités en deviendrait arbitraire et se traduirait presque toujours par une indemnisation ex æquo et bono.... Le vœu du législateur n'a assurément pas été de compliquer à ce point les procédures ».

L'approche du Tribunal apparaît d'autant plus fondée juridiquement qu'elle se justifie aussi sur le plan pratique...Assigner une multitude de propriétaires ne peut que générer des frais plus élevés et, de surcroît, ralentir le déroulement de la procédure.