

DECISION DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION : BLOCAGE DANS LES COPROPRIETES ?

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20101230-0826-SE note

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Notre parc immobilier et notamment celui d'appartements vieillit dangereusement.

Ainsi, certains travaux d'amélioration, voire de démolition devant être suivis par une reconstruction, peuvent présenter une nécessité ou un intérêt évident.

Si, pour les habitations unifamiliales, le choix à poser dépend d'une seule personne, celui à prendre dans les copropriétés risque d'être particulièrement complexe, surtout si on a égard au mode de délibération des Assemblées Générales.

Position du problème à l'aide d'un cas fictif

Partons d'un exemple pour illustrer la complexité du problème :

Imaginons un vieil immeuble sans caractère mais remarquablement situé au centre de Namur, à proximité du Parlement Wallon, datant de 1935.

Celui-ci est construit sur quatre niveaux, sans garage en sous-sol.

Il ne rencontre nullement les exigences actuelles au niveau de l'isolation.

La façade présente de multiples failles en manière telle que se pose un problème d'étanchéité. Tous les châssis doivent être remplacés. La tuyauterie en plomb nécessite son remplacement. Il y a lieu de revoir l'installation électrique ainsi que la machinerie de l'ascenseur. De plus, l'installation de chauffage commune à l'ensemble du bâtiment doit être revue et pose difficulté.

Enfin, les deux immeubles contigus subissent cet état de délabrement et leurs propriétaires envisagent une action suite à des infiltrations.

De surcroît, vu les sinistres à répétition dans le bien, la compagnie d'assurances fixe des primes plus élevées.

Mais l'implantation idéale du bien amène un promoteur à faire une offre de démolition-reconstruction après garantie reçue des services de l'Urbanisme quant à la faisabilité de son projet. Il envisage une nouvelle construction en usant de la superficie située à l'arrière des appartements et aussi en augmentant le nombre de niveaux.

Ainsi, en lieu et place d'un bloc composé actuellement de sept appartements sans emplacement de parking, il peut en envisager quatorze avec emplacement individuel de parking en sous-sol pour chaque copropriétaire.

Il propose en contrepartie, à chacun des propriétaires actuels, un nouvel appartement de superficie identique avec emplacement de parking y attaché, le nouvel appartement en ses parties privatives, étant de surcroît entièrement équipé.

La construction projetée qui répondra à toutes les nouvelles normes de sécurité et d'isolation apparaît ainsi tout bénéfique pour les copropriétaires se voyant même offrir le loyer d'un appartement provisoire durant les travaux de démolition-reconstruction et étant assurés de disposer, dans un délai fixé (sous menace d'astreinte), d'un bien moderne et confortable.

Quant au promoteur, il est aisé de comprendre le bénéfice qui peut résulter de son opération. Il proviendra de la vente des nouveaux appartements construits en cet endroit fort prisé avec emplacements de parking.

La sécurité de l'opération est assurée par l'application de la loi Breyne et la nécessité d'un cautionnement bancaire.

Mais voilà : un seul propriétaire s'oppose au projet, opposition essentiellement justifiée par des raisons d'ordre sentimental (attachement à un appartement qui l'a vu naître).

La situation est ainsi bloquée en causant un préjudice financier élevé à tous les copropriétaires actuels en ce compris à l'opposant.

En effet, un devis demandé pour la réalisation de l'ensemble des travaux de réfection par l'A.G., exclusivement pour les parties communes (les seules pour lesquelles l'A.G. peut prendre attitude) porte sur 700.000 €, le coût élevé desdits travaux résultant notamment des exigences P.E.B. (Performance énergétique des bâtiments), celles-ci servant l'objectif d'atteindre un niveau minimal de performance énergétique ou d'améliorer ce niveau (article 237/12 du C.W.A.T.U.P.E.).

Rappelons enfin, ce qui génère un coût supplémentaire, notamment dans des copropriétés, que ces exigences P.E.B. ne peuvent entrer en contradiction avec d'autres exigences essentielles, telles que l'accessibilité, la sécurité et l'affectation du bâtiment.

Les exigences P.E.B., lors de travaux importants de rénovation, **doivent être respectées**.

Dans l'exemple qui nous occupe, notamment suite à l'absence d'étanchéité des façades et à des travaux nécessaires s'imposant, on se trouve bien face à « des bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation importants » (Une des quatre catégories prévues pour les exigences P.E.B.)

Or, pour cette catégorie, il est prévu que lorsque les bâtiments sont d'une superficie utile totale supérieure à 1000 m², et lorsqu'ils font l'objet de travaux portant sur au moins un quart de leur enveloppe **ou** lorsque le coût total de la rénovation portant sur l'enveloppe ou sur les installations énergétiques est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, les articles 545 à 547 du C.W.A.T.U.P.E. fixant les exigences relatives à ces bâtiments doivent être respectés.

Pour comprendre les conditions d'application de ces normes, précisons que, par « enveloppe », on entend l'ensemble des parois ou des murs du bâtiment qui séparent le volume intérieur de l'aire et du sol extérieur et qu'enfin la valeur du bâtiment ne comprend pas la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est situé.

Les copropriétaires, dans notre exemple, s'ils devaient faire choix de financer et réaliser de tels travaux aux parties communes, sont conscients qu'ils devraient encore effectuer des travaux conséquents à leurs parties privatives pour les valoriser et atteindre un confort plus grand.

Ils font donc leurs comptes et arrivent à la conclusion suivante :

La démolition-reconstruction leur permettrait :

- D'épargner le coût des investissements que la copropriété se verrait **contrainte** d'effectuer en cas de rénovation, surtout si on a égard aux nouvelles normes du C.W.A.T.U.P.E. que d'aucuns considèrent, à juste titre, comme parfois excessives et inadaptées aux immeubles existants (voir à ce sujet LE CRI, décembre 2010, n° 349, Logements - économie d'énergie, préservation énergétique par Béatrice LALOUX, Directrice du S.N.P.).
- D'épargner le coût de « la modernisation » de leurs parties privatives.
- De disposer d'un appartement neuf avec toutes les commodités et les facilités y attachées.

Vide de l'arsenal législatif actuel pour vider la question

Quand bien même il apparaît, dans certains cas, que l'intérêt commun bien compris (que ce soit celui des copropriétaires mais aussi celui de la collectivité au vu du projet urbanistique nouveau envisagé et des performances énergétiques à atteindre) pousse à un vote sur une nouvelle construction, l'A.G. peut-elle prendre une décision nonobstant le refus d'un « récalcitrant » ?

Voyons les textes applicables permettant de dégager une solution :

- α) Selon l'article 577-5 § 3, l'objet de l'Association des Copropriétaires, dont l'A.G. est l'organe principal, vise à « la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis ».

L'Association des Copropriétaires doit donc viser à « conserver et administrer ».

Une démolition-reconstruction, sur base de cette disposition interprétée « stricto sensu », n'est pas de la compétence de l'A.G.

En outre, même si le texte ne le précise pas explicitement (la doctrine et la jurisprudence le rappellent néanmoins constamment), l'A.G. ne peut bien naturellement statuer que sur ce qui relève de « ses compétences », c'est-à-dire les parties communes.

En l'espèce, un tel projet de démolition-reconstruction touche à l'ensemble du bloc immobilier.

Donc, impossibilité de voir l'A.G. statuer et, pour les copropriétaires, d'exercer des recours en cas d'abus de minorité.

- b) Selon l'article 577-7 2c, l'A.G. à la majorité des 4/5^{ème} des voix, peut décider de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.

Certes, dans cet article, lorsqu'il y a destruction partielle d'une partie du bâtiment, il n'est pas procédé à une distinction entre parties communes et parties privatives mais, en tout état de cause, le texte n'aborde pas la question de la démolition à décider d'un bâtiment « encore debout » (fut-il dans un état de grande vétusté avec dommage subi par certains copropriétaires).

- c) L'article 577-7§1e (article nouveau) présente certes une avancée intéressante puisqu'elle autorise l'A.G. naturellement exclusivement compétente pour les parties communes à décider de l'exécution de travaux à certaines parties privatives, exécution assurée par l'Association des Copropriétaires (quoique cela ne modifie pas les règles de répartition des coûts).

Mais ce texte n'apparaît d'aucune utilité en l'espèce, non seulement parce que l'A.G. ne peut que conserver et administrer mais en outre, même si ce premier obstacle pouvait être levé, parce qu'il serait difficile de faire admettre que l'exécution de certains travaux par l'A.G. permet de démolir des parties privatives...

- d) Enfin, même si l'A.G. extraordinaire venait à oser... vouloir mettre à l'ordre du jour d'une réunion un point portant sur la démolition-reconstruction nonobstant les obstacles juridiques ci-avant explicités, le récalcitrant aura beau jeu de saisir le Juge de Paix qui, dans l'état actuel des textes, s'empressera, sur base de l'article 577-9§2 d'annuler ou de réformer cette décision considérée comme irrégulière en ce qu'elle porte atteinte aux dispositions de la loi sur la copropriété.

Quid si un tel recours n'était pas exercé par le récalcitrant dans le délai de trois mois ?

Peut-on envisager que, dans ce cas, la décision s'impose ?

Certes, un récent arrêt de la Cour de Cassation est interpellant (Cass. 3^{ème} chambre, 4/2/2008, J.L.M.B., 2010, page 964).

En effet, il est considéré :

*« Le copropriétaire qui entend invoquer une irrégularité d'une décision de l'A.G. doit le faire dans les trois mois de sa prise de connaissance de la décision, même si l'irrégularité dénoncée procède d'une contrariété entre une disposition de l'acte de base ou du règlement de propriété **et une disposition impérative de la loi** ».*

Cela signifierait-il que la décision totalement irrégulière de l'A.G. portant sur la démolition-reconstruction, parce qu'elle ne fait pas l'objet d'un recours dans les trois mois, pourrait sortir ses effets ?

Nous en doutons fortement car aller dans ce sens viendrait à admettre une réelle « expropriation » par une décision d'une assemblée en violation de l'article 16 de la Constitution :

« Nul peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Bref, sur base des textes applicables, **c'est l'impasse totale** ; et, pourtant, ce type de situation prédécrit risque de se présenter de plus en plus souvent à cause du vieillissement de notre parc immobilier mais aussi et surtout à cause du coût parfois démesuré par rapport à la valeur du bien de certains travaux à réaliser dans des copropriétés, notamment eu égard aux exigences P.E.B.

Pistes de réflexion dans l'état actuel des textes :

N'est-il toutefois pas possible, nonobstant ce vide, de mettre le copropriétaire « récalcitrant » devant ses responsabilités par la crainte que pourrait lui inspirer une procédure judiciaire à son encontre ?

Telle est la question parfois posée par des copropriétaires entendant ne pas attendre une réforme législative qui ne pourra qu'intervenir un jour ou l'autre... et quelque peu excédés par le refus d'un seul de suivre tous les autres dans une voie sage et bénéfique correspondant à l'intérêt commun ?

Nous nous risquons à « ébaucher », avec toutes les réserves, diverses voies :

A. Utilisation de l'article 577-9 § 2 :

Reprenons notre exemple ci-avant et « tentons » l'approche suivante que d'aucuns considéreront comme audacieuse :

1. L'Association des Copropriétaires a pour mission de conserver et d'administrer l'immeuble (article 577-5§4).

2. L'Association des Copropriétaires, confrontée à la nécessité d'investissements lourds portant sur les parties communes (les seules sur lesquelles elle peut délibérer via l'A.G.), peut mandater un expert appelé à évaluer le coût des travaux du bâtiment vétuste à la base de dommages aux copropriétaires (et éventuellement à des tiers) ou susceptible de créer ce type de dommages.

L'évaluation par expert doit prendre en compte les exigences P.E.B. (voir supra).

3. Sur base du budget établi, l'Association des Copropriétaires met au vote la réalisation des travaux ainsi qu'un appel de fonds pour les réaliser afin d'alimenter le fonds de réserve.

(Rappelons à ce stade que, pour les travaux considérés comme conservatoires, le syndic doit les réaliser sur base de l'article 577-8§4 4^e sans attendre une décision de l'A.G.).

4. L'Association des Copropriétaires pourrait constater, vu l'énormité des investissements, l'impossibilité de voir la majorité prévue à l'article 577-7§1^{er} 1. b se dégager.

Les copropriétaires, à une écrasante majorité, entendant poursuivre la voie d'une démolition-reconstruction, pourraient motiver leur refus de réalisation des travaux et, partant, celui d'alimenter le fonds de réserve à cause du caractère totalement disproportionné des investissements eu égard à la valeur actuelle du bâtiment.

5. Face à cette décision de refus de l'A.G. sur base de l'article 577-9 § 2, un copropriétaire (soit l'opposant au projet de démolition-reconstruction qui persiste à vouloir que les travaux soient réalisés, soit, si ce qui est à craindre, celui-ci ne bouge pas, un autre copropriétaire qui aura toutefois veillé, lors du vote, à s'abstenir sous peine de se voir opposer un argument d'irrecevabilité ...) saisirait le Juge de Paix, dans le délai de trois mois en invoquant le caractère « abusif » de la décision de l'A.G. bloquant le fonctionnement de la copropriété et mettant en péril les parties communes que l'Association des Copropriétaires doit « conserver et administrer ».

Pourrait être invoqué le concept « élastique » d'abus de droit, concept auquel on se voit contraint de recourir à défaut d'autres bases juridiques existantes lorsqu'on désire voir une situation équitable reconnue.

6. Le recours serait exercé contre l'Association des Copropriétaires et contre elle seule, celle-ci étant représentée par son syndic, qui ne pourra, devant le Juge de Paix, que relever la situation de blocage.

Représentant l'Association des Copropriétaires, personnalité juridique distincte de celle des Copropriétaires, il ne pourra alors, dans un souci de neutralité, que brandir le rapport de l'expert et conclure que procéder à des travaux aux parties communes à grands frais pour un immeuble vétuste menaçant ruine, déjà source de dommages ou susceptible d'en créer (le rapport de l'expert

sur ce point doit naturellement être explicite), est déraisonnable par rapport à un autre projet qui rendrait neuves les parties communes dont il est responsable.

Il devrait naturellement, en tant qu'organe de l'Association des Copropriétaires qui doit administrer et conserver les parties communes, poser un autre choix, compte tenu d'une autre voie **notablement plus intéressante** ; ne pas la poser pourrait même constituer une « faute » puisque n'est pas respecté ce que ferait « un homme normalement diligent et prudent dans de telles circonstances ».

Et le syndic qui représente l'Association des Copropriétaires au dessus des intérêts de chaque copropriétaire, doit assumer son rôle sans pression quelconque en fonction de l'intérêt pour les parties communes.

Il serait sage qu'il mette aussi alors à la cause, fut-ce à titre conservatoire, chacun des copropriétaires afin que ceux-ci puissent également faire valoir leur point de vue.

7. Le Juge de Paix ne pourrait bien naturellement statuer que dans les limites de sa saisine.

Si, au regard des éléments qui lui sont soumis, il juge que la décision de l'A.G., en ce qu'elle porte sur le refus des travaux, n'est nullement abusive parce qu'une autre voie plus adéquate est susceptible de causer un préjudice moindre à tous, ne pourrait-il pas alors être soutenu, que ce soit par l'Association des Copropriétaires (pour les parties communes) ou par les copropriétaires (pour leurs parties privatives) que la situation de blocage avec le préjudice financier en résultant est en relation directe avec le refus du seul opposant qui adopte une attitude fautive (abus de droit) au sens de l'article 1382 du Code Civil en occasionnant un dommage qu'il doit réparer ?

Le dommage en relation avec la faute pourrait être présenté comme étant celui lié aux décaissements que chaque copropriétaire se verrait contraint de supporter pour la réalisation des travaux qui, in fine, s'imposeraient afin de respecter les exigences légales pour la mise en conformité avec les réglementations actuelles, alors qu'une autre voie respectant l'intérêt général pouvait être choisie sans le moindre décaissement.

Dans l'état actuel des textes, voilà une première piste de réflexion certes très audacieuse et, partant, restant aléatoire.

En effet, si le propriétaire récalcitrant perd, au vu des questions de principe posées et de l'importance de la décision à intervenir, il ne manquera pas d'interjeter appel. C'est d'ailleurs un dossier type de Cassation, vu les nombreux principes que les magistrats de fond devraient évoquer.

B. Utilisation de l'article 577-12.

Nul n'est tenu de rester en indivision.

L'article 577-12 prévoit en effet que l'Association des Copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

En vertu de cet article, le Juge peut prononcer la dissolution de l'Association des Copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état « d'un juste motif ».

Il s'agit là d'un autre moyen de pression qui peut être brandi à l'égard du copropriétaire isolé bloquant le processus envisagé dans l'intérêt de l'ensemble de la collectivité.

Reste encore le problème de l'examen par le Juge de Paix « du juste motif » mais aussi le problème des conséquences liées à cette dissolution demandée. C'est donc essentiellement un moyen juridique à avancer prudemment pour, avant tout, faire réfléchir le récalcitrant.

A nouveau, voilà une piste également aléatoire à manier avec prudence.

Notre Syndicat réfléchit à cette problématique importante et, dans le cadre des réunions à intervenir sur le premier bilan de la loi, nous pouvons espérer que cette question puisse faire l'objet de débats.

Mais, dans l'attente, l'incertitude reste grande pour les copropriétaires concernés par de gros travaux onéreux envisageant la piste de démolition-reconstruction.

Nous restons attentifs à toutes autres pistes qui pourraient être suggérées, que ce soit dans l'état actuel des textes ou pour une modification éventuelle à intervenir.