

## LA RESPONSABILISATION DES COPROPRIETAIRES DANS LA GESTION DES DOMMAGES

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES  
PR6279-20140213-094010-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI  
([www.snp-charleroi.be](http://www.snp-charleroi.be))

PHOTO

L'Association des Copropriétaires a parfois « bon dos ».

Dès la survenance d'un dommage dont l'origine est une partie commune (terrasse mal étanchéisée, gouttière défectueuse avec pignon imbibé, etc...), l'on retombe sur l'acte de base, l'on relève que l'origine du mal est une partie commune et, souvent, sans aller plus avant dans l'analyse, l'on considère que l'Association des Copropriétaires dotée de la personnalité juridique, puisque son objet consiste dans la conservation de l'administration de l'immeuble (article 577-5 § 3), doit être tenue sur base de l'article 1384 C.C. en tant que gardien d'une chose responsable du dommage causé par le vice dont celle-ci est atteinte.

Mais n'est-ce pas là une analyse « un peu courte » si l'on a égard à d'autres éléments :

- a. La difficulté d'exercer sur certaines parties communes le pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle.
- b. L'étalement du dommage dans le temps lié à l'absence de dénonciation au syndic du problème constaté, problème dont la résolution immédiate aurait pu, sinon stopper le dommage, à tout le moins l'atténuer fortement.

Présenter abstraitement le droit de la copropriété comme étant un droit dans lequel, d'une part, il existe une personnalité morale abstraite (l'Association des Copropriétaires) et, d'autre part, des personnes physiques (copropriétaires), nanties chacune d'obligations « parallèles » sans analyser, in concreto, les interférences de ces obligations lors de la survenance d'un dommage, viserait à déresponsabiliser les copropriétaires.

Quel est l'objectif à poursuivre par l'A.C.P. et les copropriétaires : faire cesser au plus tôt le trouble sans attendre.

Prenons l'exemple malheureusement fréquent de la toiture terrasse à la base d'une infiltration, toiture terrasse laissée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, soit suivant mention dans l'acte de base, soit en vertu d'une tolérance.

Dans ce cas, n'y a-t-il pas possibilité pour l'A.C.P. d'envisager à tout le moins un partage de responsabilités ?

S'il est vrai que l'ignorance du vice de la chose, en vertu de la présomption de responsabilité de l'article 1384 C.C., peut apparaître insuffisante pour exclure la responsabilité établie à charge du gardien, l'A.C.P. ne pourrait-elle pas utilement soutenir que son pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle a été légitimement entravé, ne fût-ce que par la nécessité de devoir traverser une partie privative (appartement) pour accéder à la toiture terrasse ?

L'approche des éléments factuels est évidemment déterminante et, dans ce type de litige, les questions à poser nous apparaissent être les suivantes :

1. Le copropriétaire a-t-il procédé lui-même à l'aménagement de ce toit terrasse en le recouvrant de dalles au mépris des règles de l'art avec fragilisation de la surface et, pour conséquence, porosité causée par les travaux ?
2. Ce copropriétaire pouvait-il, de son appartement, se rendre compte de l'état de dégradation de la terrasse, ou a-t-il été averti, éventuellement par le propriétaire de l'étage inférieur, des traces d'humidité naissantes ?

Une réponse affirmative à ces deux questions nous apparaît justifier que l'A.C.P., dans le litige mû contre elle, veille à ce que le copropriétaire négligent puisse être appelé à devoir intervenir pour un éventuel partage de responsabilités.

Mais une autre voie pourrait aussi être explorée si le syndic, alors qu'il est averti de la naissance du dommage, ne prend pas immédiatement les mesures conservatoires utiles.

Dans un article précédent, nous avons déjà relevé que, sans nécessaire décision de l'A.G. préalable, le syndic, sur base de l'article 577-8 § 4, devait poser rapidement les actes utiles pour, à tout le moins, limiter le dommage.

Si, nonobstant la dénonciation faite par l'un ou l'autre copropriétaire, le syndic tergiverse, voire considère préférable d'attendre la prochaine Assemblée Générale pour mettre le problème à l'ordre du jour, il nous apparaît commettre une faute pouvant à tout le moins contribuer à l'aggravation du dommage postérieur à la dénonciation du sinistre qui lui est faite, faute pouvant générer une responsabilité personnelle amenant le syndic à être tenu sur son patrimoine.

Nous n'ignorons pas que cette dernière approche fera « bondir » les syndics qui, très justement, rétorqueront : *« Comment pourrais-je commander les travaux, fussent conservatoires, alors que la copropriété n'a pas les fonds suffisants et que, partant, je dois attendre un vote sur les provisions complémentaires à acquitter aux fins de financer ceux-ci ? »*.

La réponse est judicieuse car le financement restera toujours le problème majeur des copropriétés (sur ce point, nous reviendrons certainement ultérieurement).

Aussi, dans ce type de situation, nous ne pouvons qu'inviter le syndic, soucieux tant de se voir exonérer de toute responsabilité que de voir chaque propriétaire mis devant ses responsabilités, expliciter immédiatement dans une lettre détaillée envoyée à chacun :

1. La situation à l'origine du dommage.
2. Le coût estimé de la réparation conservatoire à intervenir.
3. La nécessité de financement immédiat par une éventuelle demande de provision complémentaire à charge de chacun selon ses quotités.

Il nous apparaît opportun qu'en fin de correspondance, le syndic relève son éventuelle incapacité à respecter le prescrit de l'article 577-8 § 4 si tous les copropriétaires n'ont pas satisfait à cette obligation de paiement, et ce aux fins de le décharger de toute mise en cause ultérieure.

Il pourrait également être rajouté dans cette correspondance, au vu des commentaires précédents, que les éventuelles responsabilités seraient, s'il y a lieu, débattues ultérieurement mais que ledit débat ne peut être une cause de retard dans l'intervention de l'A.C.P., responsable des parties communes.

—

Nous croyons ainsi avoir démontré que le cloisonnement rigide des obligations de chaque intervenant dans une copropriété (A.C.P., copropriétaires et syndics), sur base exclusive du critère « *partie commune - partie privative* », peut être source de préjudice pour tous.