

MAJORITE DES TROIS QUARTS POUR TRAVAUX DANS LES COPROPRIETES : MAJORITE EXCESSIVE ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20130801-0931-SE note

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

PHOTO

Que notre parc immobilier vieillisse parfois dangereusement et exige fréquemment de gros investissements, notamment eu égard au caractère énergivore des anciennes constructions, c'est une évidence.

Mais le processus décisionnel au sein des Assemblées Générales pour permettre la réalisation de ces travaux est lourd, voire handicapant.

Partons d'un exemple concret que nous simplifierons :

Une copropriété est composée de douze appartements, sept de ceux-ci possédant 750/10.000^{èmes} cinq autres 950/10.000^{èmes}.

Celle-ci, construite en 1950 avec chaudière commune et châssis simple vitrage (considérés comme communs) est particulièrement énergivore. Le syndic, suivi par un Conseil de Copropriété responsable, propose, sur base de trois devis distincts, la réalisation des travaux nécessaires. Un vote intervient et le résultat se présente comme suit :

- ▶ Six propriétaires représentant chacun 750/10.000^{èmes} votent oui (soit 4.500/10.000^{èmes}).
- ▶ Deux propriétaires représentant chacun 950/10.000^{èmes} votent oui (soit 1.900/10.000^{èmes}).
- ▶ Trois propriétaires représentant chacun 950/10.000^{èmes} votent non (soit 2.850/10.000^{èmes}).
- ▶ Un propriétaire représentant 750/10.000^{èmes} vote non (soit 750/10.000^{èmes})
- ▶ Résultat : 6.400/10.000^{èmes} pour et 3.600/10.000^{èmes} votent non.

La majorité des trois quarts n'est pas réunie et la situation est bloquée.

Rappelons le pouvoir souverain de l'Assemblée Générale, la Cour de Cassation ayant même considéré, dans un arrêt important, qu'une décision de celle-ci, fut-elle irrégulière, si elle ne fut pas contestée dans le délai légal de quatre mois (antérieurement trois mois), s'impose à tous les copropriétaires. (Cass.04/02/2008, JLMB 2010,p.964)

Les raisons du vote négatif peuvent, certes, s'expliquer.

Dans l'exemple rencontré, il s'agissait, d'une part, de deux personnes âgées envisageant, dans un avenir proche, de quitter leur bien et n'entendant plus investir et de deux autres ayant déjà réalisé, dans leurs parties privatives, certains travaux d'isolation, notamment en plaçant des doubles fenêtres.

Il se pose la question du caractère abusif de cette décision avec vote négatif.

Un recours pourrait être tenté sur base de l'article 577-9 § 2 C.C. mais l'appréciation du Tribunal sur ce concept d'abus reste grande et l'insécurité juridique subsiste, même s'il nous apparaît que le magistrat cantonal devrait tenir compte de l'évolution sociétale (développement durable et économie d'énergie) et apprécier les intérêts en jeu.

Que faire dès lors au vu de cette majorité des trois quarts des voix requises pour « *tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic* » (article 577-7 § 1 b du Code Civil) ?

Il serait malvenu de soutenir, quand bien même la déperdition d'énergie importante justifierait des travaux, que ceux-ci rentrent dans la catégorie des actes conservatoires ou d'administration provisoire tels que fixés à l'article 577-8 § 4.4.

Certes, cette catégorie est quelque peu « élastique » et certains syndics (de préférence avec l'aval du Conseil de Copropriété quand bien même la loi ne l'impose pas) posent des actes qu'ils considèrent comme nécessaires pour la conservation de l'immeuble (tels que des travaux à des toitures, mais après constat d'infiltration d'eau).

En l'espèce, la nature des travaux ne permet en aucun cas de « risquer » une telle approche.

Dans l'état actuel de nos textes, il existe le seul recours de l'article 577-9 § 7, lequel précise :

« Lorsqu'une minorité de copropriétaires (en l'espèce quatre) empêche abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée Générale et prenne à sa place la décision requise ».

C'est une action que peut mener « tout copropriétaire lésé ». Un seul suffirait mais il est évident que le magistrat cantonal saisi par tous les copropriétaires lésés (en l'espèce huit) pourrait être davantage sensible à la « *somme des intérêts lésés* » démontrant où est l'intérêt général, critère déterminant en l'espèce.

Il n'en reste pas moins que le pouvoir d'appréciation du Tribunal reste important dans la mesure où l'article 577-9 § 7 a repris le terme « *abusivement* » et il n'apparaît pas y avoir abus dans le chef des copropriétaires mentionnés supra de s'opposer, pour des raisons qui leur sont personnelles, à des travaux nécessitant des avances de fonds importantes.

Nous en venons dès lors à nous poser la question suivante :

Est-il légitime d'imposer à une majorité significative d'entreprendre une action judiciaire avec le coût et l'énergie qu'elle requiert pour voir reconnu un droit à réaliser des travaux qu'une minorité refuse mais que la raison apparaît imposer ? Ne serait-ce pas plutôt aux minoritaires à prendre la direction du prétoire pour exposer leurs raisons et « tenter » de faire dire au magistrat qu'il y a alors abus de droit de la majorité.

Mais il faudrait alors abaisser le seuil requis pour la réalisation de travaux afin de permettre l'évolution de notre habitat de copropriété vers le respect de normes (notamment en matière d'énergie).

Ne pourrait-on pas faire « descendre » le seuil de la majorité des trois quarts à deux tiers, à tout le moins pour certains travaux d'investissements nécessaires

dans des anciennes constructions énergivores ? La question sera évidemment de déterminer ces travaux...

A quoi cela sert-il de développer des incitants légaux pour de tels travaux si, in fine, les A.G. ne peuvent utilement voter pour ceux-ci suite à un blocage dans le processus de vote ?

Notre législateur, lors d'un prochain « lifting » de la loi du 30 juin 1994 (plusieurs sont déjà intervenus...), nous apparaît devoir examiner cette question importante pour l'amélioration de notre habitat.