

# **L'opposabilité aux locataires du règlement de copropriété**

De Pierre ROUSSEAU, Avocat -Président S.N.P. Charleroi

## **1. Exposé du problème :**

Un litige traité par Monsieur le Juge de Paix du 2<sup>ème</sup> canton de BRUXELLES (jugement du 11/7/2002, Journal des Juges de Paix, mars-avril 2006) nous permet d'étudier les voies judiciaires possibles en cas de transgression par un occupant locataire des règles du règlement de copropriété.

La vie en commun n'est pas simple... et il importe de pouvoir « réguler » celle-ci en cas d'abus.

Le cas soumis était le suivant :

Un avocat reçoit sa clientèle manifestement fort indisciplinée... dans un appartement loué à usage de cabinet.

Les occupants des appartements continus se plaignent notamment de ce qui suit :

- ▶ Les clients sonnent continuellement aux sonnettes extérieures des autres occupants de l'immeuble, du matin au soir et même le samedi...
- ▶ Les allées et venues des clients dans l'escalier comme dans l'ascenseur amènent de nombreux débris tels que canettes de boisson, mégots de cigarettes, ...
- ▶ Des occupants de l'immeuble ont pu remarquer que des visiteurs urinaient... dans le jardin installé à l'avant du bâtiment, le long de la haie mitoyenne et même dans la cour intérieure des garages.

Cette liste était loin d'être exhaustive.

Bref, dans cet immeuble à appartements, c'est l'enfer...

La pratique nous apprend que bon nombre de copropriétés connaissent des situations aussi difficiles.

## **2. Qualité des parties demanderesse :**

Sont demandeurs à la cause certains copropriétaires de l'immeuble.

Mais pourquoi l'Association des Copropriétaires dûment représentée par son syndic, au vu de la gravité des manquements qui concernaient les parties communes, n'a-t-elle pas elle-même pris l'initiative d'assigner ?

Pourquoi cette résistance ?

Certes, au sens de l'article 17 du Code Judiciaire, les copropriétaires pouvaient agir car ils avaient un intérêt à l'action, ne fut-ce que parce leurs droits à la jouissance paisible de leurs parties privatives étaient mis en cause par les agissements des clients indécents de cet avocat mais n'aurait-il pas été plus naturel de voir le syndic prendre ses responsabilités ?

Cette « frilosité » de certains syndics à agir, en considérant qu'il appartient aux copropriétaires à prendre eux-mêmes leur responsabilité, nous apparaît devoir être dénoncée.

Les avantages liés à une procédure menée **par une seule partie** (soit l'Association des Copropriétaires représentée par son syndic) sont importants.

L'action peut être plus efficace et plus rapide.

Doit évidemment être examinée la recevabilité de la demande introduite par l'Association des Copropriétaires.

L'intérêt à l'action au sens de l'article 17 du Code Judiciaire impose bien naturellement que, lorsqu'elle agit, sur base de l'article 577-9 § 1 du Code Civil, l'Association des Copropriétaires respecte son objet tel que défini à l'article 577-5 § 3.

Cet article circonscrit la mission de l'Association des Copropriétaires, soit la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Il nous apparaît qu'agir en cas de troubles de jouissance avec détérioration possible dans les parties communes, rentre dans la sphère d'activités de l'Association des Copropriétaires.

### **3. Objet et fondement de la demande pouvant être introduite devant le Juge de Paix :**

Mais que peut demander l'Association des Copropriétaires qui n'a pas de lien contractuel avec un locataire à la base de troubles ?

Le pragmatisme des Juges de Paix est tel qu'une évolution jurisprudentielle significative pourrait se dégager.

Nous ne pouvons que l'approuver.

- ▶ Auparavant était seule imaginée une action judiciaire à l'encontre du propriétaire-bailleur de l'appartement, celle-ci tendant à le contraindre à mettre fin au bail sous peine d'une astreinte.

Le bailleur devait alors entamer lui-même une action en résolution de bail.

Le processus était donc long, exigeait deux actions et, de surcroît, le Juge de Paix risquait de ne pas mesurer correctement l'importance du trouble collectif alors que le manquement contractuel vanté pénalisait toute une copropriété.

- ▶ Actuellement, certains Juges de Paix semblent admettre que l'Association des Copropriétaires aille jusqu'à demander le déguerpissement d'un locataire tout en veillant à mettre à la cause le propriétaire pour que celui-ci puisse faire valoir ses droits et que la décision à intervenir lui soit opposable.

Sera invoqué, comme base juridique à l'action, le non respect du règlement de copropriété opposable tant au copropriétaire qu'au locataire sur base de l'article 577-10 § 1 de la loi du 30/6/2004.

Nous ne pouvons que conseiller aux notaires, en première ligne, lors de la rédaction du règlement de copropriété, à énoncer des clauses précises portant sur le mode d'occupation du bien et à terminer cette énumération par le concept plus général d'occupation « en bon père de famille ».

Ainsi, en cas d'action à intenter à l'égard d'un occupant peu soucieux de la tranquillité des autres occupants, une assise juridique solide pourra être brandie.

Nous ne pouvons que conseiller également aux bailleurs de rappeler aux preneurs, dans le contrat de bail, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ainsi que son opposabilité.

Dans la « Revue Copropriété Droit Immobilier » (KLUWER, 2006, n° 3), deux décisions intéressantes ont été reprises :

- ▶ J.P. UCCLÉ, 13/12/2000 (R.C.D.I. 2006-2, page 29)

*« S'il est vrai que l'Association des Copropriétaires n'a pas de relation contractuelle directe avec le locataire, le règlement général de copropriété est toutefois opposable aux occupants de l'immeuble, en sorte que l'Association des Copropriétaires peut solliciter en Justice toutes mesures nécessaires en vue du respect du règlement en ce compris une mesure qui concernerait un locataire.*

*En conséquence, le Tribunal autorise l'Association des Copropriétaires de l'immeuble à faire procéder, si nécessaire et à sa seule initiative, à l'expulsion ».*

- ▶ J.P. JETTE, 6/10/2004 (R.C.D.I. 2006-2, page 43)

*« Les circonstances particulièrement graves de la cause ont conduit le Tribunal à ordonner le déguerpissement d'un copropriétaire sous peine d'astreinte, l'Association des Copropriétaires étant autorisée à faire procéder à son expulsion.*

*L'originalité de ce jugement réside dans le fait que dans des circonstances particulièrement graves, une Association des Copropriétaires peut être autorisée à faire expulser un copropriétaire occupant de l'immeuble ».*

Cette seconde décision est particulièrement audacieuse puisqu'elle porte atteinte aux droits de propriété mais elle apparaissait se justifier tant étaient nombreux et graves les manquements du copropriétaire, ce qui a justifié la privation du droit de jouissance de celui-ci.

#### **4. Conclusion :**

Si chaque occupant d'une partie privative est en droit de jouir de celle-ci, encore faut-il que « ces éventuels débordements » dans le cadre de la jouissance du bien puissent être **rapidement** arbitrés par un tribunal saisi **par une seule partie** démontrant un intérêt à agir (soit l'Association des Copropriétaires) et ayant les moyens, en cas de manquement grave, de faire cesser le trouble par une mesure aussi radicale qu'est l'expulsion.