

DE L'UTILITE DES CLAUSES LIMITANT L'USAGE ET LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20101130-060717-SE article

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

PHOTO

INTRODUCTION

Le législateur imposant au syndic de soumettre à l'Assemblée Générale, pour le 1/9/2011 au plus tard, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 , n'est-il pas opportun de profiter de cette obligation légale pour envisager, en Assemblée Générale, d'éventuelles modifications autres qui pourraient être insérées dans les actes modifiés ?

Certes, dans ce cas, le recours à l'acte authentique s'imposera nécessairement (puisqu'il y a plus qu' « un toilettage » en fonction de la nouvelle loi) mais l'enjeu n'en vaut-il pas la peine ?

La vie en copropriété n'est pas toujours aisée.

N'est-il dès lors pas adéquat, dans le respect du bien commun, de prévoir ce qui pourrait porter atteinte à l'intérêt général si l'un ou l'autre copropriétaire venait à user et jouir de ses parties privatives en causant un préjudice aux autres ?

N'est-il pas sage de « réfléchir » sur les clauses existantes pour, éventuellement, en insérer de nouvelles ?

Certains copropriétaires ont la désagréable surprise de constater, quelque temps après l'acquisition de leur appartement, que la tranquillité, qu'ils pensaient avoir acquise au moment de leur achat, se voit compromise par une nouvelle activité exercée, par exemple au rez-de-chaussée de leur bien.

Ils se précipitent alors sur leurs statuts afin de voir si, sur base de ceux-ci, ils ne pourraient pas faire obstacle à la nouvelle activité projetée ou déjà exercée.

Ils doivent alors fréquemment constater ce qui suit :

- ▶ Absence de clause sur l'activité ;
- ▶ Difficulté d'interpréter la clause portant sur celle-ci.

QUANT A L'ABSENCE DE CLAUSE SUR L'ACTIVITE :

Il n'est pas rare de lire, dans certains actes, le fait que le rez-de-chaussée est prévu à destination commerciale.

Mais des commerces, il peut y en avoir de toutes sortes...

Ainsi, fut-il jugé que « *lorsque la destination donnée à une partie privée n'est pas en contradiction avec le règlement de copropriété, l'Assemblée Générale n'est pas compétente pour intervenir* » (Tribunal de Première Instance de LOUVAIN, Revue Copropriété et Droit immobilier, en abrégé R.C.D.I., 2008/4, page 59).

Dès lors, si aucune restriction quant à l'activité au sein de la destination commerciale n'est prévue, un propriétaire d'un appartement du premier étage ou des étages supérieurs, si ceux-ci sont préjudiciés, ne pourrait « se raccrocher » au règlement de copropriété ou à l'acte de base pour faire obstacle à une autre affectation susceptible de le préjudicier.

Certes, il pourrait éventuellement avoir recours à d'autres théories juridiques telles que la théorie des troubles de voisinage mais cette dernière laisse un pouvoir d'appréciation important au Tribunal, souvent « très frileux » pour faire stopper une activité en exercice.

QUANT A L'INTERPRETATION DE CLAUSES TROP GENERALES OU MAL REDIGEEES:

La jurisprudence foisonne sur ce point et le magistrat (comme dans la théorie des troubles de voisinage) a un large pouvoir d'appréciation.

N'est-il pas sage de tenter de le restreindre ?

Heureusement, pour des copropriétaires, la Cour d'Appel d'Anvers, dans un litige où l'acte de base autorisait, au rez-de-chaussée, un commerce ou un magasin, a considéré que l'interprétation de la clause ne permettait pas l'installation d'un commerce Horeca et plus particulièrement la vente de « kebab » (Cour d'Appel d'Anvers, 25/2/2008, R.C.D.I., 2008, page 31).

A nouveau, dans l'intérêt commun, un Tribunal a interprété favorablement une clause qui présentait une certaine imprécision.

C'est ainsi qu'il fut jugé :

« L'exercice d'une activité Horeca dans un magasin situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ne doit pas résulter uniquement d'une interdiction prévue expressément par l'acte de base mais peut aussi être la conséquence implicite des dispositions de celui-ci. »

En application de l'article 1156 du Code Civil, le Juge du fond se prononce de manière incontestable sur l'existence et la portée de la manifestation de la volonté, à la condition qu'il ne méconnaisse pas la force probante des pièces déposées, desquelles il déduit cette volonté » (R.C.D.I., 2008, page 65).

Mais ces interprétations ne sont pas toujours favorables aux copropriétaires

Ainsi, dans une décision (Juge de Paix de Machelen 18/3/2009 (R.C.D.I., 2009/4), le Tribunal, saisi du problème d'interprétation d'une clause prévoyant que les appartements sont destinés au logement privé excepté une profession libérale ou un bureau, a considéré qu'une garderie dans une mini crèche est une activité de services non commerciale et est par conséquent autorisée en principe.

QUANT A L'ATTEINTE AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE :

Dans de nombreux actes, figure la clause habituelle portant sur l'interdiction, par les aménagements dans ces parties privatives, de porter atteinte « au style et à l'harmonie de l'immeuble ».

Question parfois subjective que celle-là avec, à nouveau, un large pouvoir d'appréciation du Tribunal.

Ainsi, le placement d'une antenne parabolique, pour un professeur en musicologie, même s'il est interdit dans le règlement de copropriété, apparaît être autorisé suivant une décision du Juge de Paix de Saint-Josse-Ten-Noode, 20/5/2009, (R.C.D.I., 2010/2, page 36), mais à certaines conditions.

« Le caractère individuel de la tolérance a pour conséquence que l'intéressé doit placer une antenne aussi discrète que possible et qu'après usage, il doit la remettre dans l'espace privé de l'appartement... ».

Par contre, l'Association des Copropriétaires peut exiger l'enlèvement d'une tente solaire installée par un copropriétaire qui ne respecte pas la couleur prescrite par une décision de l'Assemblée Générale (Justice de Paix d'Auderghem, 24/5/2006, R.C.D.I., 2006, page 39).

En ce qui concerne l'installation de châssis en P.V.C. en remplacement de châssis en bois, lesquels, suivant les statuts, étaient considérés comme des parties privatives, deux décisions contradictoires.... :

- Pour le Juge de Paix d'Anderlecht (Justice de Paix d'Anderlecht, Premier Canton, 11/12/2007, R.C.D.I., 2008, page 50), l'installation de tels châssis ne porte pas atteinte au style et à l'harmonie de l'immeuble.

- ▶ Tel est n'a pas l'avis du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, 75^{ème} chambre (R.C.D.I., 2010/1, page 28) qui considère que, pour éviter tout aspect de « patchwork », la décision de l'Assemblée qui refuse le placement de tels châssis n'est pas abusive.

CONCLUSION :

L'insécurité juridique reste grande et il n'est que légitime, tant pour conserver la valeur de l'appartement choisi pour son cadre de tranquillité que pour permettre aux acquéreurs d'un tel appartement de ne pas être ultérieurement trompés après achat si « une autre activité » s'installe, de prévoir un cadre précis dans des clauses moins interprétables (Il y aura toujours matière à interprétation mais il faut restreindre celle-ci), ce qui assurera une plus grande sécurité juridique.

En effet, on achète un lot privatif dans un environnement, il est vrai toujours susceptible de se modifier, mais il est légitime qu'on puisse à tout le moins limiter les risques.

Ne serait-il dès lors pas opportun que le syndic, si la clause est imprécise, voire inexistante, profite de l'obligation de mise en concordance pour aborder le sujet en Assemblée Générale, la matière devant toutefois bien évidemment faire l'objet d'un vote et les 4/5^{ème} devant être réunis (article 577-7 § 1-2^e) pour modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ou pour toute autre modification aux statuts ?

La clause d'habitation bourgeoise (voir sur ce sujet, l'excellent article de Martine WHAL, La clause d'habitation bourgeoise, R.C.D.I., 2010/2, page 2) vise certes à maintenir le caractère de tranquillité mais elle peut être renforcée.

Ainsi, dans cet article, sont reprises de nombreuses clauses qui, par la jurisprudence française, ont été jugées illicites. Ces clauses vont jusqu'à prévoir l'interdiction de la location ou la restriction du droit de louer...

On peut certes se poser la question de la licéité de ces clauses dans notre droit belge mais elles peuvent néanmoins revêtir un réel intérêt notamment face au phénomène de colocation existant dans certains immeubles de Bruxelles compte tenu du caractère élevé des loyers.

Un tel mode d'occupation peut parfois entraîner des nuisances importantes.

Il doit en tout cas pouvoir être inséré des clauses d'une plus grande précision, notamment en ce qui concerne les heures d'ouverture du rez-de-chaussée, s'il est commercial.

Est-il légitime de faire supporter par des copropriétaires, même dans un quartier commerçant, les allées et venues avec les nuisances pouvant en résulter de night shop ?

Certes, deux valeurs légitimes sont en opposition : celle portant sur le droit à la tranquillité et celle portant sur la liberté d'entreprendre dans un lieu déterminé acquis ou loué pour la circonstance.

En cas de litige, le Tribunal peut trancher mais n'est-il pas sage de prévoir préventivement des balises pour éviter la survenance de conflits ?

Voilà un sujet de réflexion au sein des copropriétés appelées, par la réforme législative, à, en tout état de cause, se pencher sur les statuts.