

OBSERVATIONS

**La loi du 2 juin 2010 et les qualités
de l'association des copropriétaires:
délicates nuances entre procédure et fond**

Introduction

L'arrêt de la cour d'appel de Liège annoté s'inscrit dans le cadre général d'une controverse ancienne relative à la détermination exacte de l'intérêt et de la qualité à agir ou à défendre de l'association des copropriétaires, nouvelle sorte de personne morale créée par la loi du 30 juin 1994⁽¹⁾. La conséquence principale des hésitations procédurales entourant cette problématique était, pour le praticien, le risque de voir son action déclarée irrecevable s'il agissait au nom de l'association des copropriétaires ou contre elle alors que le litige au fond « excédait » la définition de l'objet de celle-ci (déterminé à l'article 577-5, § 3 du C. civ.) ou avait trait à la propriété des parties communes⁽²⁾.

Étaient, notamment, au centre de la tourmente les actions fondées sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil intentées contre l'association des copropriétaires, en sa qualité de gardienne des parties communes atteintes d'un vice, comme le note O. Jauniaux dans un intéressant article paru récemment et consacré à la copropriété et à la responsabilité civile⁽³⁾. Les solutions retenues étaient radicalement différentes selon que le dossier était plaidé à Bruxelles ou à Liège: la cour d'appel de Liège a considéré en effet, à plusieurs reprises, que l'association des copropriétaires n'avait point la « garde » des parties communes au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil « puisqu'elle n'était chargée que de la conservation et de l'administration des parties communes pour le compte des copropriétaires et n'agissait nullement pour son propre compte »⁽⁴⁾,

⁽¹⁾ Cette personne morale est valablement représentée en justice par le syndic, considéré comme un organe de représentation (art. 577-8, § 4, 6^o, C. civ.; voy., parmi d'autres, C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété fait peau neuve », in *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, I. DURANT, P. LECOCQ, C. MOSTIN (éds.), Bruxelles, La Charte, 2010, pp. 199 et s., spécialement n^o 24); les plaideurs veilleront, par ailleurs, à citer expressément l'association des copropriétaires et non le syndic en sa qualité (voy., publiés réc., J.P. Charleroi, 28 février, 2008, *J.J.P.*, 2011, p. 290; comp. J.P. Charleroi, 23 mai 2005, *J.J.P.*, 2011, p. 292).

⁽²⁾ Voy. C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *J.T.*, 2007, n^o 6272, pp. 474 à 475; C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis – Bilan et perspectives 10 ans après l'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 212 et les références citées.

⁽³⁾ « Copropriété et responsabilité civile », *J.T.*, 2011, pp. 457 et s.

⁽⁴⁾ Voy. Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 785; voy. également Liège, 29 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1096 et, en doctrine, H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », in *Les copropriétés*, Collection de la Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1999, p. 137, n^o 29; M. HANOTIAU, « La personnalité juridique et ses limites », in *Copropriété*, colloque organisé le 7 octobre 1994 par le C.R.J., N. VERHEYDEN-JEANMART (dir.), Louvain-la-Neuve, U.C.L., 1994, pp. 73 et 74.

tandis que le tribunal civil de Bruxelles a estimé, quant à lui, que l'association des copropriétaires, bien que dépourvue de droit de propriété sur les parties communes, pouvait revêtir la qualité de gardien de celles-ci, dans la mesure où elle était légalement chargée de la conservation et de l'administration de l'immeuble et « devait, donc, agir lorsqu'un vice est découvert dans les parties communes »⁽⁵⁾.

Au regard de la controverse examinée, l'arrêt de la cour d'appel de Liège publié ci-dessus n'est pas un « brusque » revirement de jurisprudence mais plutôt l'aboutissement de l'examen minutieux, « sous un jour nouveau », d'une problématique ancienne : en la matière, il était en effet impossible que tant les plaideurs que la cour décident de faire fi du nouvel article 577-9, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil et de la position de principe adoptée par notre Cour suprême dans son arrêt du 28 mai 2010.

I. Le droit d'action de l'association des copropriétaires : débats antérieurs à la loi du 2 juin 2010

L'intérêt et la qualité à agir sont définis à l'article 17 du Code judiciaire lequel stipule : « l'action ne peut être admise si le demandeur n'a pas qualité et intérêt pour la former ». Il est admis que la qualité s'apprécie également dans le chef du défendeur⁽⁶⁾ « une demande en justice devant, à peine d'irrecevabilité, être formée contre une personne ayant qualité pour y répondre »⁽⁷⁾.

⁽⁵⁾ Voy. Civ. Bruxelles, 19 novembre 2004, *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 49 ; Civ. Bruxelles, 29 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 37 (décisions citées par C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété rénové », *R.C.D.I.*, 2010/3, p. 14) ; voy. également, Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *R.C.D.I.*, 2009/1, p. 53 ; Bruxelles, 23 septembre 1998, *Entr. et dr.*, 2000, p. 338 et, en doctrine, L. DU CASTILLON, « Le contentieux de la copropriété », in *Copropriété*, Actes du colloque organisé le 7 octobre 1994, N. VERHEYDEN-JEANMART (dir.), C.R.J., U.C.L. Faculté de Droit, 1994, p. 168 ; Th. BOSLY, « Vers un nouveau régime de la copropriété », *Rev. not. belge*, 1992, p. 449.

⁽⁶⁾ Voy. A. DECROËS, « Le défaut de qualité du défendeur et l'erreur dans la mention de son identité : irrecevabilité *versus* nullité », *J.T.*, 2009, pp. 515 et 516 ; H. BOULARBAH, « La double dimension de la qualité, condition de l'action et condition de la demande en justice », *R.G.D.C.*, 1997, pp. 58 et s., spéc. p. 65, n° 17 ; X. TATON, « Les irrégularités, nullités et abus de procédure », in *Le procès civil accéléré ?*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 208, n° 26 ; G. DE LEVAL, *Éléments de procédure civile*, Bruxelles, Larcier, éd. 2005, p. 24, spéc. note 42.

⁽⁷⁾ Extrait du rapport de Ch. Van Reepinghen, in X, *Code judiciaire et son annexe – Loi du 10 octobre 1967*, Bruxelles, Bruylant, 1967, pp. 302 et s., spécialement 322, cité par A. DECROËS, « Le défaut de qualité du défendeur et l'erreur dans la mention de son identité : irrecevabilité *versus* nullité », *op. cit.*, pp. 515 et 516.

§ 1^{er}. Généralités sur la recevabilité de l'action introduite par ou diligente contre l'association des copropriétaires – Recherche de la qualité dans son chef⁽⁸⁾

L'association a-t-elle qualité pour agir en justice, en demandant ou en défendant, dans tous les litiges qui « concernent » l'immeuble en copropriété ? Telle était la question⁽⁹⁾. Tentant d'y apporter une réponse, deux courants doctrinaux et jurisprudentiels s'étaient développés.

Le premier, fondé sur l'esprit de la loi de 1994 et la constatation que le législateur de l'époque s'était inspiré du système français⁽¹⁰⁾, admettait largement cette qualité procédurale dans le chef de l'association et n'estimait dès lors pas nécessaire que tous les copropriétaires soient à la cause individuellement⁽¹¹⁾.

La deuxième tendance s'appuyait sur les définitions légales limitées de l'objet et du patrimoine de l'association pour en conclure que les actions qui « concernent » l'immeuble continuent d'appartenir aux copropriétaires eux-mêmes, à l'exclusion de l'association qui n'a pas qualité pour agir ou pour défendre, puisqu'elle n'est pas propriétaire des parties communes. Les partisans de cette seconde thèse soutenaient dès lors que l'association des copropriétaires n'avait pas qualité (notamment) pour introduire une action en revendication,

⁽⁸⁾ Pour une vision générale de la problématique, voy. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, op. cit., pp. 212 à 216 ; C. MOSTIN, « Le contentieux : questions choisies », in *La copropriété par appartements*, P. LECOCQ, G. BENOIT et G. ROMMEL (éds.), Bruxelles, La Charte, 2008, pp. 281-282 ; S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, Ph. DE PAGE, P. DEHAN et R. DE VALKENNEER (dir.), Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 7 et s. ; J.-N. KRAEWINKELS, « Les actions en justice – Essai sommaire de synthèse », in *La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, J. HANSENNE (dir.), Bruxelles, La Charte, 1995, p. 217.

⁽⁹⁾ La question est née principalement à propos d'actions en rectification de quotes-parts de droits ou de quotes-parts de charges (voy., not., J. HANSENNE, « À propos de la rectification des quotes-parts de droits et de charges en cas de copropriété forcée d'immeubles bâtis », note sous J.P. Uccle, 28 juillet 1998, *Act. dr.*, 1999, p. 737).

⁽¹⁰⁾ Voy. pour une comparaison des textes belge et français, C. MOSTIN, « Le contentieux : questions choisies », in *La copropriété par appartements*, op. cit., pp. 281-282, qui écrit, après avoir rappelé le contenu du texte de l'article 15 de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 consacré à cette question, que « si le législateur français a autorisé le syndicat à agir en vue de sauvegarder « les droits afférents à l'immeuble », lui permettant ainsi d'introduire certaines actions en justice alors qu'il n'est pas propriétaire des parties communes, en revanche, le législateur belge n'a pas pris cette précaution. Par conséquent, la détermination de la qualité à agir des associations de copropriétaires repose, en droit belge, sur les dispositions relatives à la copropriété mais aussi sur les règles de droit judiciaire, et plus spécialement les articles 17 et 18 du Code judiciaire, relatifs à la qualité et l'intérêt à agir ».

⁽¹¹⁾ Voy. en ce sens, S. DUFRENE, « Approches théoriques et pratiques de la loi du 30 juin 1994 », in *La pratique de la copropriété*, op. cit., p. 14 ; V. SIMONART, « Personnalité morale et copropriété », in *Les copropriétés*, Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 100 à 104, laquelle précise d'ailleurs « en réalité, l'association peut ester dans les litiges relatifs à l'immeuble. (...) En vertu d'un mandat conféré par les copropriétaires à l'association d'exercer les actions en justice relatives à un bien dont ils sont propriétaires. (...) Ce mandat découle ostensiblement de la loi, il ne doit donc pas être prouvé ».

une action confessoire ou négatoire de servitude, une action en responsabilité décennale, ..., ni pour y défendre⁽¹²⁾.

§ 2. Recevabilité de l'action fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil – Recherche de la qualité de gardien dans le chef de l'association des copropriétaires

En conséquence de cette controverse, la qualité de défendeur permettant à l'association d'être assignée sur la base de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, fut pareillement longtemps débattue.

Une partie de la doctrine, trouvant écho dans la jurisprudence précitée de la cour d'appel de Liège et reposant principalement sur les écrits d'H. Boularbah⁽¹³⁾ et de M. Hanotiau⁽¹⁴⁾, considérait qu'« aucune demande fondée sur l'article 1384, al. 1^{er}, C. civ., ne pouvait être formée contre l'association des copropriétaires »⁽¹⁵⁾ au motif que cette dernière n'était pas « gardienne » de l'immeuble⁽¹⁶⁾, au sens où cette notion est définie par la jurisprudence de la Cour de cassation, à savoir « celui qui, pour son propre compte, use de cette chose, en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle »⁽¹⁷⁾. Partant, l'association ne pouvait avoir « qualité au sens de l'article 17 du Code judiciaire pour être le sujet passif d'une telle demande (...) »;

⁽¹²⁾ Voy., not., M. HANOTIAU, « La personnalité juridique et ses limites », in *Copropriété, op. cit.*, pp. 73 et 74; L. DU CASTILLON, « Contentieux de la copropriété », in *Copropriété, op. cit.*, p. 157; celle-ci synthétise clairement les idées des tenants de la seconde thèse et explique qu'il résulte des alinéas 1^{er} et 2 de l'article 577-9 du Code civil que « c'est normalement à l'association des copropriétaires que revient l'exercice de l'action en justice. L'association dispose du monopole de l'action collective (...). Ce domaine de l'action collective ainsi défini est, à notre sens, soumis à une double restriction. La première, comme nous l'avons déjà souligné, concerne l'objet de l'association : celle-ci ne peut agir en justice – et y défendre, que dans le cadre des actions relatives à la conservation et à l'administration de l'immeuble. La seconde est liée à l'absence de droit de propriété de l'association des copropriétaires sur l'immeuble et, en particulier, sur les parties communes de celui-ci ».

⁽¹³⁾ Voy. H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », in *Les copropriétés, op. cit.*, pp. 135 à 137.

⁽¹⁴⁾ Voy. M. HANOTIAU, « La personnalité juridique et ses limites », in *Copropriété, op. cit.*, pp. 73 et 74.

⁽¹⁵⁾ Voy. H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », in *Les copropriétés, op. cit.*, pp. 135 à 137.

⁽¹⁶⁾ Voy. M. HANOTIAU, « La personnalité juridique et ses limites », in *Copropriété, op. cit.*, pp. 73 et 74, qui expose : « on pourrait penser qu'en raison des prérogatives considérables qui lui sont reconnues par la loi, l'association des copropriétaires, chargée d'assurer la conservation de l'immeuble bâti, puisse désormais en acquérir la garde. Ce serait cependant oublier que le gardien de la chose (...) est, selon la Cour de cassation, "celui qui, pour son propre compte, use de la chose, en jouit ou la conserve, avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle". Et il est manifeste que l'association ne jouit pas de l'immeuble, et n'en use pas pour son propre compte ».

⁽¹⁷⁾ Voy., not., Cass., 15 juin 1961, *Pas.*, 1961, I, 1126.

seuls les copropriétaires pouvant être assignés *in solidum* en leur qualité de gardiens des parties communes et privatives de l'immeuble»⁽¹⁸⁾.

À l'inverse, des auteurs estimaient que l'action introduite sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, contre l'association était recevable « parce qu'en raison de son objet (la conservation et l'administration de l'immeuble), cette dernière avait été constituée gardien de l'immeuble »⁽¹⁹⁾. Cette opinion fut le point de départ du raisonnement du tribunal civil de Bruxelles – déjà cité ci-avant – sur la question; il estima qu'une telle action devait, en effet, être reçue⁽²⁰⁾ aux motifs que « l'exigence que l'association des copropriétaires agisse pour son propre compte (retenue, comme n'étant pas remplie, par la cour d'appel de Liège⁽²¹⁾) ne semble pas correspondre à la syntaxe exacte de la définition de la notion de "garde" qui se réfère à des situations liées par la conjonction "ou", tandis que la condition "pour son propre compte" n'affecte que la situation d'usage, pas de conservation. Surabondamment, s'agissant d'une personne de droit créée par les copropriétaires mais dont les pouvoirs et missions sont déterminés par la loi, le fait pour une association de copropriétaires de gérer les parties communes ne s'assimile pas à la poursuite de son objet statutaire par une personne morale quelconque, et c'est bien pour son propre compte, s'agissant de remplir ses missions légales, que l'association des copropriétaires gère lesdites parties communes. »⁽²²⁾. Cette jurisprudence emporta notamment l'adhésion de C. Mostin qui estima que la motivation développée par le tribunal bruxellois, d'une part, était « particulièrement convaincante au regard des conditions spécifiques à l'action et, plus spécialement, de la notion de gardien de la chose, telle qu'elle est définie par la Cour de cassation » et, d'autre part, répondait « aux exigences du Code judiciaire, liées à la qualité et l'intérêt pour agir »⁽²³⁾.

(18) Voy. H. BOULARBAH, « Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée », in *Les copropriétés*, *op. cit.*, pp. 135 à 137.

(19) Voy. Th. BOSLY, « Vers un nouveau régime de la copropriété », *op. cit.*, p. 442; L. DU CASTILLON, « Contentieux de la copropriété », in *Copropriété*, *op. cit.*, pp. 167 à 168.

(20) Voy. Civ. Bruxelles, 19 novembre 2004, *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 49; Bruxelles, 16 mai 2006, *R.G.A.R.*, 2008, n° 14362; Civ. Bruxelles, 1^{er} février 2008, *R.C.D.I.*, 2009/1, p. 53; Civ. Bruxelles, 29 février 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 37; Civ. Bruxelles, 19 septembre 2008, *R.C.D.I.*, 2009/2, p. 7; voy. aussi, J.P. Anvers, 3 octobre 2005, *T. App.*, 2006/1, p. 52 (où les dommages étaient, en outre, subis par un des copropriétaires); Gand, 9 octobre 2008, *Bull. Ass.*, 2009, p. 305. Voy. également, pour une analyse doctrinale, C. MOSTIN, « Contentieux et copropriété », *op. cit.*, p. 474. On relèvera, en revanche, que le syndic a été considéré comme n'étant pas le gardien de l'immeuble, à défaut de gérer l'immeuble pour son propre compte: voy. Gand, 3 décembre 2009, *R.C.D.I.*, 2011/1, p. 32; voy., sur cette question, R. TIMMERMANS, « Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus », *R.C.D.I.*, 2011/1, pp. 3 et s.

(21) Voy. notamment, Liège, 28 juin 2004, précité.

(22) Voy. Civ. Bruxelles, 29 février 2008, précité.

(23) Voy. C. MOSTIN, « Le contentieux: questions choisies », in *La copropriété par appartements*, *op. cit.*, pp. 281-282.

§ 3. L'apport de l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mai 2010⁽²⁴⁾

Cet arrêt est rendu par notre Cour suprême à la suite d'un pourvoi introduit, par une association de copropriétaires, contre un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles qui, statuant en degré d'appel, décidait que l'association en cause avait la garde des parties communes atteintes d'un vice et la condamnait, en conséquence, à indemnisation. La seconde branche du pourvoi faisait grief à la décision attaquée d'être fondée sur le fait que «l'association était tenue des dégâts causés aux parties communes car, en tant que gérante de ces parties communes, elle agissait pour son propre compte».

Dans ses conclusions, l'avocat général Werquin note, afin de situer le débat, que le pourvoi n'est pas dirigé contre la décision en ce qu'elle statue sur la recevabilité de la demande mais bien en tant qu'elle la déclare fondée sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, au motif que l'association des copropriétaires est gardienne des parties communes de l'immeuble⁽²⁵⁾. Mettant un soin particulier à distinguer la recevabilité de l'action de ses conditions de fond, l'avocat général précise, concernant la recevabilité, qu'elle «ne dépend pas de la réponse à la question de savoir si l'association des copropriétaires est ou non gardienne des parties communes de l'immeuble. L'objet des dispositions des articles 577-5 à 577-7 C. civ. est de créer une structure juridique qui regroupe l'ensemble des copropriétaires, lesquels, *ut singuli*, n'ont aucun pouvoir de conservation et d'administration des parties communes de l'immeuble, et qui agit par l'intermédiaire d'un syndic, chargé notamment d'assurer l'exécution des décisions prises par l'ensemble des copropriétaires dans le cadre de la conservation et l'administration des parties communes de l'immeuble. Lorsqu'un vice est découvert dans les parties communes de l'immeuble, l'action en réparation du dommage peut être introduite contre l'association des copropriétaires en raison de la volonté du législateur, qui a greffé sur un régime de droit réel une structure de type sociétal dotée de la personnalité morale, appelée à administrer l'immeuble divisé sans pour autant que celui-ci sorte du patrimoine des copropriétaires. (...) Dès qu'il s'agit d'une action propre à assurer notamment la conservation des parties communes ou à en modaliser l'administration, l'association des copropriétaires présente un intérêt à exercer une telle action. Peu importe qu'elle ne soit pas elle-même propriétaire (...). De même, l'action en responsabilité du gardien d'une chose affectée d'un vice peut être introduite contre l'association des copropriétaires. Il importe peu qu'elle assure la conservation et l'administration de l'immeuble pour son compte propre ou pour le compte des copropriétaires. La recevabilité d'une telle action ne dépend pas de la réponse à la question de savoir si l'association des copropriétaires est ou non gardienne des parties communes de l'immeuble (...)». Après ce minutieux

⁽²⁴⁾ Voy. Cass., 28 mai 2010, *J.T.*, 2010, p. 440 ; *Larcier Cass.*, 2010, n° 814 ; *T.B.O.*, 2011, p. 27.

⁽²⁵⁾ Conclusions publiées in *J.T.*, 2010, pp. 438 à 440 et *T.B.O.*, 2011, p. 27.

examen de la question relative à la recevabilité de l'action, l'avocat général précise, au fond, que « l'association des copropriétaires – certes chargée de la conservation et de l'administration des parties communes – n'agit pas pour son propre compte », si bien qu'elle ne peut être qualifiée de « gardien » des parties communes et conclut à la cassation du jugement attaqué⁽²⁶⁾.

Dans son arrêt de rejet du 28 mai 2010, la Cour s'écarte de la conclusion préconisée, au fond, par l'avocat général, estimant, au contraire, que c'est bien « pour son propre compte » que l'association gère les parties communes de l'immeuble en copropriété. La Cour rappelle, dans un premier temps, que « le gardien d'une chose, au sens de l'article 1384, al. 1^{er} C. civ., est celui qui use de cette chose pour son propre compte ou qui en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle ». Elle poursuit en précisant qu'« en vertu de l'article 577-5, § 3 C. civ., l'objet de l'association des copropriétaires consiste dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis et que, suivant l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, b), de ce Code, (...), l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic. Ces dernières dispositions confèrent à l'association des copropriétaires un *pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle des parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, qu'elle conserve et qu'elle administre dès lors pour son propre compte*⁽²⁷⁾. Elle a, partant, *en règle*⁽²⁸⁾, la garde de ces parties communes au sens de l'article 1384, al. 1^{er} »⁽²⁹⁾. On notera que la Cour utilise les termes « en règle », en laissant ainsi clairement la porte ouverte à une possible preuve contraire. Partant, nous nous garderons bien de tirer de l'arrêt du 28 mai 2010 une quelconque forme d'« automatisme », en vertu duquel l'association des copropriétaires serait toujours et indubitablement considérée comme responsable du dommage causé par une partie commune viciée, en tant que gardien de celle-ci.

Ainsi donc à une époque où l'alinéa 2 de l'article 577-9, § 1^{er}, n'existait pas encore, la Cour de cassation a décidé au *fond* que l'association des copropriétaires était bien, « en règle », la gardienne de l'immeuble. Selon nous, la position de la Cour eut été, *a fortiori*, la même si l'arrêt attaqué avait conclu à la *recevabilité* de la demande introduite à l'encontre de l'association des copropriétaires, le pourvoi lui en faisant grief. En effet, selon d'excellents auteurs spécialisés en droit judiciaire, la qualité procédurale s'apprécie au stade de la recevabilité, dans un premier temps ; c'est une condition d'existence de l'action en justice qui dérive du droit substantiel en étant « l'expression de la relation particulière entre la contestation, d'une part, et la situation juridique du deman-

(26) *Ibid.*

(27) Nous soulignons.

(28) Nous soulignons.

(29) Voy., dans le même sens, Civ. Anvers, 9 novembre 2010, *T.B.O.*, 2011, p. 32.

deur ou du requérant, d'autre part»⁽³⁰⁾, réflexion applicable *mutatis mutandis* au défendeur. Sauf cas exceptionnels où la loi prive certaines personnes du pouvoir d'exercer en justice leurs propres droits ou désigne expressément les titulaires exclusifs de l'action, le prétendu titulaire du droit litigieux a qualité pour agir, activement ou passivement, en justice. Ceci étant, la Cour de cassation énonce, «à jet continu», que «la partie au procès qui se prétend titulaire d'un droit subjectif a, ce droit fût-il contesté, l'intérêt requis pour que sa demande puisse être reçue»⁽³¹⁾ mais que «l'examen de l'existence et de la portée du droit subjectif relève non pas de la recevabilité mais du bien-fondé de la demande»⁽³²⁾, si bien qu'il nous paraît important de rappeler que l'examen de la demande par le magistrat se fait en deux temps, les questions de recevabilité précédant celles de fond.

II. Le droit d'agir de l'association des copropriétaires: situation après l'adoption de la loi du 2 juin 2010

Quelle a été la réflexion législative sur ce sujet au cours de l'élaboration de la loi du 2 juin 2010?

Dans le projet de loi – voté à la Chambre le 16 juillet 2009⁽³³⁾ – les députés avaient d'abord prévu la rédaction d'un nouveau paragraphe 3/1, inséré à l'article 577-5 du Code civil, rédigé comme suit: «Pour les parties communes, l'association des copropriétaires est la personne responsable au sens des articles 1384, alinéa 1^{er} et 1386»⁽³⁴⁾.

Lors d'une première analyse du projet de loi, C. Mostin avait formulé quelques réserves à l'adoption d'une telle disposition, estimant qu'elle risquait de conduire à de nouvelles difficultés, tant sur le plan formel que sur le plan matériel: pourquoi, d'une part, régler spécifiquement le sort de ces deux actions en responsabilité alors que la controverse est générale et, d'autre part, le texte proposé ne risquait-il pas de conduire à une responsabilité objective de l'association des copropriétaires, systématiquement et automatiquement désignée

⁽³⁰⁾ Voy. H. BOULARBAH, «Le contentieux de la copropriété ordinaire et forcée», in *Les copropriétés*, op. cit., p. 67.

⁽³¹⁾ Voy., not., Cass., 28 septembre 2007, C.06.0180.F, disponible sur le site de la Cour.

⁽³²⁾ Voy. l'arrêt cité à la note précédente; réc., Cass., 4 février 2011, C.09.0420.N, disponible sur le site de la Cour.

⁽³³⁾ Voy. le projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, 16 juillet 2009, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2007-2008, n° 1334/013.

⁽³⁴⁾ La toute première version de cet article était, faut-il le dire, encore plus spécifique, et ambiguë, puisqu'elle énonçait: «L'association des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers pour le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes», notions propres au seul article 1386 du Code civil (voy. pour un commentaire de l'évolution de ce texte, C. MOSTIN, «Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?», in *La copropriété*, CUP, Anthemis, Liège, 2009, n° 10).

comme gardienne⁽³⁵⁾? À la suite de l'évocation, par le Sénat, du projet de loi, ses craintes reçurent écho. L'on peut en effet lire dans le rapport fait au Sénat: «Monsieur Vandenberghe se réfère à la jurisprudence de la Cour de cassation relative au champ d'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, en ce qui concerne le gardien de la chose, et de l'article 1386, en ce qui concerne le propriétaire d'un bien immobilier qui s'effondre en raison d'un défaut d'entretien. Les deux articles ont leur propre champ d'application qui répond à une définition jurisprudentielle. Ce qui fait foi en matière de garde, ce n'est pas le titre mais le pouvoir de fait sur la chose au moment du sinistre. Le texte de la Chambre rompt avec la jurisprudence de la Cour de cassation en désignant l'association des copropriétaires comme gardien de la chose»⁽³⁶⁾. Et le rapport de poursuivre, démontrant clairement que les sénateurs avaient à cœur – au-delà de la question de la recevabilité des actions fondées sur les articles 1384, alinéa 1^{er} et 1386 du Code civil diligentées contre l'association des copropriétaires – de régler, de manière plus générale, les problèmes liés à la recevabilité des actions «concernant l'immeuble»: «(...) La controverse concerne non pas uniquement le champ d'application des articles 1384 et 1386 mais également l'action en revendication, les procédures de reconnaissance et de négation de servitudes, l'action possessoire, l'action pétitoire, l'action en responsabilité fondée sur l'article 544 pour troubles de voisinage et les actions relatives à la responsabilité décennale (...)»⁽³⁷⁾.

En conséquence, la loi du 2 juin 2010 a finalement ajouté à l'article 577-9, § 1^{er}, du Code civil, un nouvel alinéa 2, aux termes duquel il est prévu, de façon tout à fait générale, que «Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit».

Interprétant ce texte, la doctrine estime que les actions en responsabilité fondées sur les articles 1384, alinéa 1^{er} (et 1386 du C. civ.) sont «incontestablement»⁽³⁸⁾ visées par la nouvelle disposition légale, l'action introduite contre

⁽³⁵⁾ Voy. C. MOSTIN, «Quelles perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés?», *op. cit.*, n° 113, spécialement p. 204.

⁽³⁶⁾ Extrait du rapport fait au Sénat, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 21.

⁽³⁷⁾ *Ibid.*

⁽³⁸⁾ Voy. C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété fait peau neuve», in *Copropriété par appartements: la réforme de 2010*, *op. cit.*, p. 206; C. MOSTIN, «La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010», *J.T.*, 2011, pp. 27 et 28; C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété rénové», *R.C.D.I.*, 2010/3, pp. 14 et 15; J. BOCKOURT et B. DE COQUEAU, «Le contentieux de la copropriété – Les apports et incertitudes de la réforme», *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier – Modèles et clauses commentées, Jurim pratique*, Bruxelles, Larcier, 2011/1-2, pp. 341 à 343.

l'association des copropriétaires, en cas de dommage causé par une partie commune de l'immeuble affectée d'un vice, «ayant pour objet la sauvegarde de droits relatifs à la gestion des parties communes» au sens de l'article 577-9 du Code civil tel que réformé⁽³⁹⁾. Dans une récente publication, C. Mostin – qui aurait par ailleurs préféré à l'énumération contenue dans le nouvel article 577-9 du Code civil, le recours à une phrase prévoyant plus largement que l'association «peut agir en vue de la sauvegarde de droits afférents à l'immeuble»⁽⁴⁰⁾ – rappelle que «l'objectif de la modification législative consiste à conférer expressément à l'association des copropriétaires la qualité légale requise pour engager ou connaître des actions en justice liées à la propriété d'un bien immobilier, d'éviter que les articles 17 et 18 du Code judiciaire, définissant la qualité et l'intérêt à agir en justice, n'y fassent obstacle et de mettre un terme aux difficultés procédurales nécessitant la mise à la cause de tous les copropriétaires»⁽⁴¹⁾.

Analysant plus en détail les actions mettant en cause la responsabilité délictuelle de la copropriété, O. Jauniaux précise que le nouveau texte «n'a finalement vocation qu'à régler la question de la recevabilité à agir contre l'association des copropriétaires. (...) Les juridictions saisies demeurent tenues de confronter les circonstances factuelles du cas d'espèce qui leur est soumis aux conditions de fond de la mise en œuvre du régime de responsabilité invoqué par la partie demanderesse. Cette confrontation pourrait déboucher sur un constat de non-vérification desdites conditions et dès lors sur une décision d'absence de fondement de l'action diligentée. Ainsi, à titre exemplatif, une action dirigée à l'encontre d'une association de copropriétaires, sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil du chef d'un vice affectant une partie commune affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire, pourrait se révéler certes recevable (*cfr* article 577-9, § 1^{er}, alinéa 2, nouveau C. civ.) mais non fondée à défaut pour ladite association d'être titulaire en l'espèce des prérogatives inhérentes à la qualité de gardien au sens de ladite disposition légale»⁽⁴²⁾.

Il convient, selon nous, de nuancer encore, tout en avouant «marcher sur des œufs» quant à cette délicate question. À suivre sans limite cette distinction entre recevabilité et fond, l'on pourrait craindre de voir ressurgir les anciennes hésitations au motif que si, désormais, la qualité de l'association des

⁽³⁹⁾ C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété fait peau neuve», in *Copropriété par appartements: la réforme de 2010*, *op. cit.*, p. 206; l'auteur souligne au passage «que la doctrine et la jurisprudence, en ce compris celle de la Cour de cassation dans un arrêt du 28 mai 2010, avaient déjà évolué en reconnaissant à l'association des copropriétaires la qualité de gardien de la chose au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil»; voy. aussi R. TIMMERMANS, «Toerekening aanspraakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus», *T. App.*, 2011/1, pp. 3 et s., spécialement n^o 3 et 5.

⁽⁴⁰⁾ Voy. C. MOSTIN, «Le contentieux de la copropriété fait peau neuve», in *Copropriété par appartements: la réforme de 2010*, I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds.), Bruxelles, La Charte 2010, p. 201.

⁽⁴¹⁾ Voy. C. MOSTIN, «La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010», *op. cit.*, pp. 27 et s.

⁽⁴²⁾ Voy. O. JAUNIAUX, «Copropriété et responsabilité civile», *op. cit.*, p. 460, n^o 13.

copropriétaires à se défendre d'une action basée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil et, partant, la recevabilité d'une telle action ne peuvent plus être discutées, en revanche, sur le plan du fond, il pourrait être allégué que l'association n'est point gardienne, seuls les copropriétaires ayant cette qualité. À notre avis, la loi a désigné pour toute une série d'actions un interlocuteur judiciaire obligé, l'association des copropriétaires en lui attribuant, à notre sens de façon irréfragable⁽⁴³⁾, qualité et intérêt à agir en justice. Par conséquent, dès lors que l'action fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, entre dans la formule du nouvel alinéa 2 de l'article 577-9, § 1^{er}, du Code, c'est l'association qui est valablement assignée et il serait contraire à l'intention du législateur de dénier ensuite, au fond, la qualité de gardien à l'association pour l'attribuer à tous les copropriétaires considérés individuellement. Ce serait retirer d'une main ce que l'on a voulu donner de l'autre. Le fait que la Cour de cassation ait, peu de temps avant la loi nouvelle, désigné l'association des copropriétaires – en règle – comme la gardienne au sens de l'article 1384 du Code civil, faisant ainsi « coller », aujourd'hui, dans la majorité des cas, qualité procédurale *obligée* par le législateur et droit substantiel, a peut-être occulté les risques possibles d'atteintes à l'efficacité du système nouvellement créé. Si l'on envisage l'action en responsabilité fondée sur l'article 1386 du Code cette fois, ces risques apparaissent plus clairement : dans un premier temps, le législateur imposerait, de façon irréfragable, d'assigner l'association, peu important qu'elle ne soit pas propriétaire des parties communes, et, dans un second temps, au fond, on déciderait, nécessairement à chaque fois, que l'action est certes recevable mais non fondée car l'association n'est pas et ne peut jamais être propriétaire des parties communes !

Pareille interprétation ne nous paraît ni pertinente, ni efficace. La fiction du législateur doit toutefois, à notre avis toujours, être limitée par sa *ratio legis*, à savoir *mettre un terme aux difficultés procédurales nécessitant la mise à la cause de tous les copropriétaires et non point la seule association, s'agissant des parties communes*. Le législateur a instauré une sorte d'écran effaçant les copropriétaires au profit de l'association, ni moins, ni plus⁽⁴⁴⁾ ; la fiction qu'il

⁽⁴³⁾ Voy. égal. V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », R.W., 2010-2011, pp. 178 et s., spécialement n° 40 ; voy. aussi J. BOCKOURT et B. DE COCQUEAU, « Le contentieux de la copropriété. Les apports et incertitudes de la réforme », *op. cit.* pp. 329 à 349, spécialement n° 17 qui écrivent : « Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, la qualité à agir de l'association des copropriétaires, pour tout ce qui touche les parties communes de l'immeuble, ne peut plus prêter à discussion et c'est un soulagement, tant cette question pouvait alourdir et renchérir inutilement le coût des procédures ».

⁽⁴⁴⁾ Divers passages des travaux préparatoires illustrent bien que la loi n'entend régler la question qu'entre tous les copropriétaires et l'association ; on peut lire, par exemple, qu'« Il importe d'affirmer que l'association des copropriétaires a la compétence et la qualité d'ester en justice pour le compte des copropriétaires, en application des principes du droit commun ; l'interprétation de la jurisprudence selon laquelle l'association ne pouvait agir en justice parce qu'elle n'était pas partie prenante ne correspond pas à la philosophie de la loi de 1994 » (voy. rapport fait au Sénat, *Doc. parl.*, Sénat, sess. ord. 2009-2010, n° 4-1409/10, p. 110).

a édictée ne répond qu'à la question de savoir qui, de l'association ou de tous les copropriétaires individuellement, doit être assigné lorsque l'action, telle que visée par l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 2, concerne une partie commune.

Il doit donc s'agir, en premier lieu, d'une partie commune. Cela emporte que la demande pourrait être déclarée irrecevable s'il s'avère, d'emblée, que, s'agissant, par exemple, d'une action intentée sur le fondement de l'article 1386 du Code civil, c'est une autre personne, un tiers, un voisin, qui est en réalité propriétaire de la partie prétendument commune : selon nous, une telle hypothèse ne relève en effet pas du champ d'application de la présomption édictée par le législateur de 2010 puisqu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'une partie commune. Malgré ce constat d'irrecevabilité de la demande principale introductive d'instance, l'on pourrait, dans un souci d'efficacité procédurale, songer à introduire et conserver une demande incidente en intervention contre ce tiers, dès lors que la Cour de cassation et la meilleure doctrine soulignent que la demande en intervention forcée, autre que l'appel en garantie, qui tend à faire prononcer une condamnation qui n'est pas subordonnée à celle qui est postulée par la demande principale, bien que connexe, n'a pas un caractère accessoire et peut dès lors subsister, comme une demande principale, lorsque la demande principale introductive d'instance est déclarée irrecevable ou non fondée⁽⁴⁵⁾.

Il doit s'agir, en second lieu, pour que la présomption puisse fonctionner, d'une hypothèse où l'alternative existe bien entre, d'une part, l'association et, d'autre part, les copropriétaires : la présomption est édictée pour régler la question de savoir qui doit être à la cause – en l'espèce, le législateur a choisi l'association au détriment de tous les copropriétaires considérés individuellement, sans exclure toutefois que l'un ou l'autre de ces derniers agissent conjointement avec l'association – et cette solution se prolongera, en norme, au stade du droit substantiel. Mais il pourrait se faire que l'association assigne ou soit assignée valablement dans un premier temps, pour qu'ensuite, à l'occasion de l'examen des conditions de fond de la demande, il apparaisse que c'est un tiers qui est titulaire du droit substantiel en question sur les parties communes, qu'il s'agisse d'un entrepreneur qui s'est temporairement vu confier la garde d'une partie commune ou d'un copropriétaire qui est gardien de pareille partie parce que, par exemple, il en a l'usage exclusif⁽⁴⁶⁾. Dans ce dernier cas, la présomption aura joué au stade de la recevabilité mais ne pourra poursuivre ses effets au fond, puisqu'il ne s'agit pas ici, *in fine*, de trancher entre l'association et tous les copropriétaires. L'action devra donc être, dans un second temps, déclarée non fondée à l'encontre de l'association des copropriétaires mais un palliatif

⁽⁴⁵⁾ Voy. Cass., 11 mars 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 639 ; G. DE LEVAL et F. GEORGES, *Précis de droit judiciaire*, Tome 1, *Les institutions judiciaires : organisation et éléments de compétence*, Collection de la Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2010, spécialement n° 529.

⁽⁴⁶⁾ Voy., outre O. JAUNIAUX, « Copropriété et responsabilité civile », *op. cit.*, p. 460, n° 13, N. ESTIENNE, « La responsabilité du fait des choses : quelques développements récents », *J.T.*, 2010, pp. 770 et s., spécialement n° 4.

procédural important pourra derechef être trouvé dans la mise à la cause, par le biais d'une intervention volontaire ou, plus probablement, forcée agressive, du tiers en question (dans notre exemple, l'entrepreneur ou le copropriétaire).

En ce qui concerne l'arrêt publié ci-dessus, nous noterons que le moyen soulevé devant la cour d'appel de Liège par l'association des copropriétaires mise en cause visait à voir l'action originaire diligentée contre elle déclarée irrecevable. Le raisonnement tenu par l'association comprenait trois étapes. *Primo*, elle rappelait que les travaux préparatoires ayant conduit à l'adoption du nouvel alinéa 2 de l'article 577-9, § 1^{er}, du Code civil, et particulièrement les propos du sénateur Vandenberghe⁽⁴⁷⁾, entendaient exclure l'adoption de la disposition en projet (devant la Chambre) susceptible d'engendrer une assimilation de principe de l'association des copropriétaires « à la personne responsable au sens de l'article 1384, al. 1^{er} C. civ. »⁽⁴⁸⁾; *secundo*, elle estimait que l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mai 2010 aboutissait à une telle assimilation; *tertio*, elle concluait qu'il y avait lieu d'écarter l'arrêt de la Cour suprême, au regard des travaux préparatoires de la loi du 2 juin 2010 qui invalidaient son contenu. On notera que l'argument développé par l'association repose sur une prémisse erronée puisque l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mai 2010 se garde bien d'énoncer une règle de responsabilité automatique et précise qu'« en règle », l'association a la garde des parties communes⁽⁴⁹⁾.

Quant à la cour d'appel, elle précise d'emblée que l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mai 2010 tranche, à son estime, la controverse portant sur la question si l'association des copropriétaires peut ou non être considérée au fond comme le gardien des parties communes. Elle se demande, ensuite, si l'entrée en vigueur du nouvel article 577-9, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil modifie la solution de fond retenue par la Cour de cassation et répond par la négative. Elle précise qu'au contraire, au niveau de la recevabilité, cette disposition nouvelle autorise l'association « à connaître comme demanderesse ou défenderesse des actions en responsabilité fondées sur l'article 1384, al. 1^{er} C. civ. »; elle constate, en outre, qu'en fait, en l'espèce, il ne peut être contesté que l'association attaquée est bien le gardien de l'ascenseur atteint d'un vice dans la mesure où cette association « a souscrit en date du 1^{er} janvier 2006 une convention de maintenance de cet ascenseur (...) et qu'elle a interpellé à diverses reprises son cocontractant, via son syndic, quant aux difficultés liées au fonctionnement de l'ascenseur ». La cour en déduit que l'association a bien la garde dudit ascenseur et qu'elle a donc qualité de défendeur pour qu'une action fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil soit diligentée à son encontre et, partant, déclarée recevable. Si nous approuvons la solution finale adoptée par la cour, il nous paraît que justifier la recevabilité en examinant, en premier lieu, eu égard aux circonstances factuelles

(47) Reproduits par extraits *supra*.

(48) Voy. C. MOSTIN, « Quelques perspectives pour le contentieux de la copropriété dans le cadre des changements législatifs projetés ? », *op. cit.*, p. 204.

(49) Voy. nos développements *supra* consacrés à la question.

de fond de l'espèce, la qualification de gardien dans le chef de l'association plutôt qu'en appliquant immédiatement l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 2 et sa présomption, brouille quelque peu l'ordre logique de l'examen de la demande par le juge.

Pour conclure, nous ajouterons que, à notre estime, l'arrêt annoté doit être approuvé sur le plan du droit transitoire, puisque la cour d'appel y fait application des nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2010, et ce alors qu'elle est saisie d'un incident intervenu le 8 mars 2006⁽⁵⁰⁾. Cette application de la loi dans le temps nous semble conforme au prescrit de l'article 19 de loi du 2 juin 2010, les nouvelles dispositions impératives⁽⁵¹⁾ s'appliquant, en effet, immédiatement, y compris aux litiges introduits avant leur entrée en vigueur mais pour lesquels aucune décision ayant autorité de chose jugée n'est intervenue avant cette date⁽⁵²⁾.

Pascale LECOCQ

Professeur ordinaire à l'ULg

Chargée de cours à l'ULB

Avec la collaboration d'Arianne SALVE

Assistante à l'ULg

Avocate

⁽⁵⁰⁾ La requête d'appel qui la saisit du litige n'est en outre déposée que le 19 mai 2009.

⁽⁵¹⁾ Voy. article 577-14 du C. civ. et en doctrine, A. SALVE, « Loi du 2 juin 2010 : champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire », in *Copropriété par appartements : la réforme de 2010*, I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN (éds.), Bruxelles, La Charte 2010, pp. 52 à 55 ; M. VON KUEGELGEN, « L'impérativité et l'application dans le temps de la loi du 2 juin 2010 – Principes et perspectives », *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier – Modèles et clauses commentées*, *Jurim pratique*, Bruxelles, Larcier, 2011/1-2, p. 313.

⁽⁵²⁾ Voy. A. SALVE, « Loi du 2 juin 2010 : champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire », in *Copropriété par appartements : la réforme de 2010*, *op. cit.*, pp. 39 à 49.