

Par ces motifs,

Statuant contradictoirement.

Déclarons la demande recevable et fondée.

En conséquence,

Annulons les décisions reprises aux points 2, 3.1 et 3.2 du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 21 août 2012.

Disons qu'en conséquence les décisions prises par l'assemblée générale du 24 avril 2012 ressortent leurs pleins effets.

Ordonnons en outre à la défenderesse de contresigner dans les 15 jours du présent jugement la demande de permis d'urbanisme pour le bien sis (...), cadastré section C, 2ème division, parcelle n° 24F13J que le demandeur va introduire auprès du service urbanisme de la commune de Saint-Josse-ten-Noode et à défaut de ce faire condamnons la défenderesse à payer une astreinte de € 250 par jour de retard ;

Condamnons en outre la défenderesse **aux dépens de l'instance**, liquidés dans le chef du demandeur à € 153,20 (citation) et à € 1.320 indemnité de procédure et dans le chef de la défenderesse à € 1.320 indemnité de procédure.

(...)

Note

Les hypothèses où, à l'occasion de deux ou plusieurs assemblées générales successives, les copropriétaires sont appelés à se prononcer sur les mêmes questions (la réalisation de tels ou tels travaux aux parties communes, par exemple) sont légions. Il arrive, en effet, qu'un point de l'ordre du jour ne soit pas suffisamment documenté au jour de la tenue de l'assemblée générale ou que des travaux aux parties communes soient reportés, d'année en année, en raison de l'état de la trésorerie de l'association des copropriétaires, de la nécessité d'exposer avant d'autres dépenses jugées prioritaires, etc. Dans ces différentes situations, le syndic est amené à mettre à l'ordre du jour d'assemblées générales consécutives la même question et l'assemblée générale prend, quant à elle, plusieurs décisions sur un seul et même point, et ce sans bien entendu qu'il lui soit impossible d'opérer un revirement (ainsi telle dépense refusée par l'assemblée générale, en 2013, pourrait très bien être jugée utile et

nécessaire, en 2014, et faire, partant, l'objet d'une décision favorable). La problématique est toutefois différente dans la décision annotée car l'assemblée générale d'avril 2012 reconnaissait le droit, au demandeur, de faire régulariser sa seconde terrasse tandis que l'assemblée générale suivante (août de la même année) refusait d'autoriser, le demandeur, à ériger cette seconde terrasse qualifiée de partie privative par les statuts. Le juge de paix constate le revirement opéré, par l'assemblée générale, lequel, dans son esprit, porte manifestement atteinte aux droits acquis définitivement par le demandeur puisque les décisions de l'assemblée générale d'avril 2012 étaient devenues définitives sans que personne ne les attaque dans le délai légal. Puisqu'il ne s'agissait pas ici d'un simple revirement concernant des travaux à entreprendre ou la gestion courante des parties communes, la question de la possibilité pour l'assemblée générale de se dédire devait se poser. Le magistrat cantonal décide en l'espèce, d'une part, que l'assemblée générale ne pouvait revenir sur sa décision antérieure et, d'autre part, qu'il convient d'annuler les délibérations litigieuses de l'assemblée générale d'août 2012 aux motifs que le demandeur ne devait pas obtenir l'autorisation de l'assemblée générale pour construire sa terrasse. Si la problématique d'un revirement de l'assemblée générale dans une telle hypothèse est évidemment extrêmement délicate et nous aurait amenée, de prime abord, à aborder dans le sens choisi, *in specie*, par le juge de paix, nous nous interrogeons plus fondamentalement encore sur l'affirmation du juge du fond selon laquelle « *le demandeur disposait du droit exclusif de décider comme bon lui semble des parties privatives de son lot et en conséquence d'installer une terrasse supplémentaire comme l'acte de base l'y autorisait* ». Il nous semble en effet qu'il convient, au regard de la jurisprudence récente, d'examiner avec une extrême prudence les clauses statutaires accordant des droits individuels (comme construire une nouvelle terrasse qualifiée de partie privative sur le toit qui est, quant à lui, une partie commune...) dérogeant aux dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code civil et à leur caractère impératif...¹.

Ariane SALVÉ

Avocat au barreau de Liège

Assistant et maître de conférences ULg et FUSL

1. La clause statutaire en cause dans le cas d'espèce nous semble quelque peu problématique au regard de l'article 577-7, § 1^{er}, du Code civil notamment en ce qu'il énonce que *l'assemblée générale décide 1^{er} à la majorité des 3/4 des voix b) de tous travaux affectant les parties communes (...); 2^{er} à la majorité des 4/5 des voix : b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ou encore d) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs*. Nous nous permettons de renvoyer sur cette question à nos précédents écrits, A. SALVE, « Sort des clauses avantageant le promoteur dans les statuts de copropriété d'immeubles à appartements ou de groupes d'immeubles bâtis. Réflexion autour de la caducité », *rev not. belge*, février 2014, n° 3082, pp. 82 et s. et A. SALVÉ, « Mandat et clauses favorisant le promoteur dans la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », in *Le mandat dans la pratique. Questions choisies et suggestions de clause*, B. KOHL (dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 261 et s.

