

# Les nuisances au sein d'une copropriété

**Mathias DERUYVER**

*Avocat au Barreau de Bruxelles*

## Résumé

La présente contribution consiste en une actualisation libre d'un article intitulé « *Les nuisances au sein d'une copropriété* » rédigé par les avocats Jean-Louis de BONTRIDDER et Michel DERUYVER, Avocats au Barreau de Bruxelles – *Me Jean-Louis de BONTRIDDER est aujourd'hui avocat honoraire* – et publié dans la présente revue juridique en 2006/3<sup>1</sup>.

Cet article propose une actualisation des principes au regard d'une part des modifications législatives intervenues en 2010, en 2018 et en 2020 et, d'autre part, de la jurisprudence principalement bruxelloise.

## Samenvatting

Deze bijdrage is een vrije update van een artikel getiteld "Overlast binnen een mede-eigendom" geschreven door de advocaten Jean-Louis de BONTRIDDER en Michel DERUYVER, leden van de Brusselse balie – *Jean-Louis de BONTRIDDER is nu ere-advocaat* – en gepubliceerd in dit juridisch tijdschrift in 2006/3. In dit artikel wordt een actualisering van de beginselen voorgesteld in het licht van de wetwijzigingen in 2010, 2018 en 2020 enerzijds en de jurisprudentie, voornamelijk uit Brussel, anderzijds.

4.	J.P. 2 <sup>e</sup> canton de Bruxelles, 21 juin 2011, <i>R.C.D.I.</i> , 2011/4, p. 40	10
5.	J.P. Anderlecht II, 19 juin 2013	10
6.	J.P. Jette 14 août 2013, <i>R.C.D.I.</i> , 2013/4, p. 50	10
7.	J.P. Anderlecht II, 17 décembre 2014, <i>R.C.D.I.</i> , 2016/4, p. 36	11
8.	J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 10 mars 2015	11
9.	J.P. Jette, 6 janvier 2020	11
10.	J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 27 janvier 2021	12
11.	J.P. Meise, 23 avril 2021, <i>R.C.D.I.</i> , 2021/3, p. 13 et suiv.	13
12.	J.P. Anderlecht II, 30 mars 2022	13
	Conclusion	13

## Introduction

Rappelons, à ce stade, en termes d'introduction que « *chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux de la manière la plus étendue mais dans les limites fixées par le règlement de copropriété et/ou le règlement d'ordre intérieur à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et occupants* »<sup>2</sup>.

« *Les nuisances auxquelles une association de copropriétaires peut être confrontée sont d'ordres divers et variés.*

*Les exemples de telles situations ne manquent pas : tapages nocturnes et/ou diurnes du propriétaire d'un appartement ou de son locataire, aboiements incessants d'un chien appartenant à un propriétaire ou à un locataire de l'immeuble, comportements violents et agressifs, exercice d'activités inconfortables, insalubres ou dangereuses, atteinte au style et à l'harmonie de l'immeuble, placement d'antennes paraboliques, nuisances olfactives, ...*

*Nous n'évoquerons ici que les nuisances internes à un immeuble à appartements multiples sans aborder la question des conflits de voisinage entre copropriétés distinctes ou entre une copropriété et le propriétaire et/ou l'occupant d'un immeuble voisin.*

*La question qui nous occupe est donc de savoir quelles mesures peut prendre une association de copropriétaires à l'égard d'un copropriétaire ou d'un occupant provoquant des nuisances dans l'immeuble »<sup>3</sup>.*

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
I. Que prévoit le législateur ?	4
1. Nuisances causées par des agissements fautifs	4
2. Nuisances causées par des agissements non fautifs – Théorie des troubles de voisinage	4
3. Nuisances découlant du non-respect du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur	5
4. Mandat préalable à l'entame d'une procédure	7
II. Réponses apportées par les tribunaux en réponses aux préoccupations des associations de copropriétaires en matière de nuisances	8
1. J.P. Anderlecht II, 17 février 2009	8
2. J.P. Uccle, 24 mars 2010, <i>R.C.D.I.</i> , 2011/2, p. 55	9
3. J.P. Jette, 21 janvier 2009 confirmée par Tribunal de première instance de Bruxelles du 18 novembre 2010, Civ. Bruxelles, 18 novembre 2010, <i>R.C.D.I.</i> , 2011/4, p. 38	9

1. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, « *Les nuisances au sein d'une copropriété* », *R.C.D.I.*, 2006/3, pp. 13-19.  
 2. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, *op. cit.*, p. 14.  
 3. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, *op. cit.*, p. 13.

Les auteurs de l'article originaire considéraient qu'en droit, « le législateur offre trois moyens d'action à la copropriété selon que la nuisance résulte d'un comportement fautif (article 1383 du Code Civil), d'un comportement non-fautif (article 544 du Code Civil) ou d'une infraction au règlement de copropriété ou règlement d'ordre intérieur. »<sup>4</sup>.

La présente contribution s'intéresse principalement à la question des conséquences résultant d'une infraction au règlement de copropriété et/ou au règlement d'ordre intérieur.

À noter que bon nombre de jurisprudences examinées ci-après fondent leurs décisions d'autoriser l'expulsion du copropriétaire ou du locataire tantôt sur la responsabilité extracontractuelle, tantôt sur la théorie des troubles de voisinage et tantôt sur l'action directe dont dispose l'association des copropriétaires vis-à-vis de tout(e) occupant(e), propriétaire ou locataire, dont le comportement serait en infraction avec le règlement de copropriété et/ou d'ordre intérieur.

En tout état cause, les associations de copropriétaires ne sont pas démunies face aux situations diverses et variées de nuisances auxquelles elles peuvent être confrontées au sein de l'immeuble.

## I. Que prévoit le législateur ?

### 1. Nuisances causées par des agissements fautifs

Le droit commun de la responsabilité civile extracontractuelle permet à l'association des copropriétaires d'agir à l'encontre d'un copropriétaire fautif ou du locataire fautif de celui-ci sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil lesquels se déclinent pour rappel comme suit :

« Art. 1382. Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer »<sup>5</sup>.

« Art. 1383. Chacun est responsable du dommage qu'il a causé par sa négligence ou par son imprudence ».

Le demandeur devra donc établir l'existence d'un dommage dans son chef, d'une faute dans celui du copropriétaire ou du locataire concerné et prouver le lien de causalité entre la faute et le dommage.

Depuis l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la loi du 18 juin 2018 modifiant diverses dispositions en matière de copropriété, l'action en réparation sera

introduite devant le juge de paix de la situation de l'immeuble peu importe que l'enjeu du litige excède ou non 5000,00 euros. En effet, la nouvelle formulation des articles 591, 2, et 591, 2bis du Code judiciaire généralise la compétence du magistrat cantonal en matière de copropriété<sup>6</sup>.

Lesdits articles sont articulés pour rappel comme suit :

« Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :

1° des contestations relatives aux louages d'immeubles et des demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce ; des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ; de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de préemption reconnu aux preneurs de biens ruraux ;

2° des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété ».

En fait, le tribunal devra apprécier si les éléments qui lui sont soumis par l'association des copropriétaires constituent un comportement fautif dans le chef du copropriétaire ou de l'occupant concerné, comportement causant une nuisance qui excède les inconvénients normaux de voisinage propres à la vie en copropriété<sup>7</sup>.

L'option d'agir sur le plan pénal et de déposer plainte à l'encontre de l'auteur présumé peut être également envisagée en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble par un occupant, propriétaire ou non<sup>8</sup>.

### 2. Nuisances causées par des agissements non fautifs – Théorie des troubles de voisinage

Le droit des biens a été récemment réformé par la loi du 4 février 2020, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2021, sous la forme du nouveau livre III du Code civil.

Les nouveaux articles 3.101 et 3.102 codifient désormais les troubles anormaux de voisinage comme suit :

#### « Article 3.101. Troubles anormaux de voisinage.

§ 1. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble.

Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage qui lui est imputable.

4. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, *op. cit.*, p. 13.

5. M. DERUYVER et J.L. de BONTRIDDER, « Les nuisances au sein d'une copropriété », *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 13.

6. C. MOSTIN, « Heurs et malheurs du contentieux de la copropriété », *Le pli jur.*, 2019/2, p. 35.

7. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, « Les nuisances au sein d'une copropriété », *R.C.D.I.*, 2006/3, p. 13.

8. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, *op. cit.*, p. 13.

*Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tel le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.*

§ 2. *Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir.*

*Le Juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :*

*Une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif.*

*Une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener les troubles à un niveau normal.*

*Pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener les troubles à un niveau normal.*

§ 3. *Si l'un ou les deux biens immeubles sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les § 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.*

*Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable.*

§ 4. *L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2260bis, § 1, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code Civil.*

### **Article 3.102. Prévention des troubles anormaux de voisinage.**

*Si un bien immeuble occasionne des risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution à l'égard d'un bien immeuble voisin, rompant ainsi l'équilibre entre les biens immeubles, le propriétaire ou l'occupant de ce bien immeuble voisin, peut demander en justice que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise ».*

Par sa réforme du droit des biens, le législateur a fait glisser la « théorie » des troubles de voisinage issue de la jurisprudence vers un texte législatif<sup>9</sup>.

L'objet de la présente contribution n'est pas d'examiner les différences et/ou évolutions entre la théorie des troubles de voisinage consacrée par la jurisprudence et sa récente codification dans le livre 3 du nouveau Code civil.

D'excellents commentaires ont déjà été publiés à ce sujet<sup>10</sup>.

### **3. Nuisances découlant du non-respect du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur**

La loi du 18 juin 2018 a modifié la loi sur la copropriété en différents points.

Cette loi est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

La loi du 4 février 2020, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021, a ensuite proposé une nouvelle codification des articles de loi consacrés à la copropriété dans le cadre du livre 3 « Les biens ».

Pour l'objet de la présente contribution, attardons-nous tout d'abord sur la nouvelle mouture de l'article 3.85 qui reprend et décline les notions de statuts et règlements d'ordre intérieur.

« § 1<sup>er</sup>. *L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.*

*L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.*

*Ce rapport est repris dans l'acte de base.*

*Le règlement de copropriété doit comprendre :*

*1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;*

*2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.*

9. <https://www.snpc-nems.be/news/articles/les-troubles-de-voisinage-et-le-nouveau-code-civil>.

10. <https://www.snpc-nems.be/news/articles/les-troubles-de-voisinage-et-le-nouveau-code-civil>.

§ 2. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

§ 3. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

§ 5. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent chapitre. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif. »

En ce qui concerne l'opposabilité des statuts et règlements d'ordre intérieur, l'article 3.93 du nouveau livre 3 du Code civil énonce ce qui suit :

« § 1<sup>er</sup>. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

§ 3. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 5. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

*Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale. »*

Au sujet des commentaires particuliers relatifs à ce nouveau régime d'opposabilité, la présente contribution renvoie notamment à la section rédigée par Me Ariane SALVE et Me Pascale LECOCQ en 2017<sup>11</sup>. À l'époque déjà, Me SALVE et Me LECOCQ proposaient leurs commentaires tant en ce qui concerne l'ancien régime d'opposabilité que le nouveau qui n'existait alors encore que sous forme de projet de loi à l'initiative du Ministre GEENS. Le présent article se réfère au susdit article en ce qui concerne les différents types de situations pouvant survenir sur le sujet, notamment pour le locataire et ou le copropriétaire indivis.

La présente contribution entend se concentrer sur le recours de l'association des copropriétaires contre le locataire et le recours de l'association des copropriétaires contre le copropriétaire.

*« Retenons que si un copropriétaire ou un locataire (la plupart des baux actuels obligent le locataire à respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement d'ordre intérieur ; la plupart des règlements de copropriété et/ou des règlements d'ordre intérieur stipulent que les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance) ne respecte pas le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur, l'association des copropriétaires pourra intenter une action à l'encontre du contrevenant devant la justice de paix de la situation de l'immeuble et demander sa condamnation à respecter les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur sous peine d'une astreinte.*

*Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux de la manière la plus étendue mais dans les limites fixées par le règlement de copropriété et/ou le règlement d'ordre intérieur à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et occupants.*

*Ces limites découlent de la notion d'occupation « en bon père de famille » du droit commun.*

*Il est cependant utile de préciser cette notion dans le règlement de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur par des clauses relatives par exemple à*

*la restriction du bruit dans l'immeuble; à la présence d'animaux domestiques, au style et à l'harmonie de l'immeuble, à l'interdiction de placer des antennes paraboliques... »<sup>12</sup>.*

Depuis l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la loi du 18 juin 2018 reprenant diverses modifications en matière de copropriété, il n'aura pas échappé aux praticiens de la matière que l'article 3.85 du livre 3 du Code civil, rappelé ci-avant, reprend l'obligation de faire transcrire dans un acte authentique toutes les modifications apportées à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété. Le règlement d'ordre intérieur peut quant à lui faire l'objet d'un acte sous seing privé.

Les praticiens de la matière du droit de la copropriété jugeront chacun de l'opportunité de faire procéder sans attendre à ces mises à jour. Tel n'est pas l'objet de la présente contribution.

Il importe cependant de préciser que la mise à jour des règlements constitue pour les associations des copropriétaires l'occasion d'affiner, de préciser, de moderniser ou de modifier les règles de vie en communauté et auxquelles elles souhaitent s'astreindre suivant la notion d'occupation « en bon père de famille » du droit commun et/ou de la clause générale et classique de « tranquillité » que l'on retrouve dans bon nombre de règlements.

Notons encore que s'il est constaté que les troubles sont susceptibles de résulter de l'état de santé de la personne concernée, l'association des copropriétaires peut solliciter par le truchement de son syndic la désignation d'un administrateur provisoire (art. 488bis C. civ.)<sup>13</sup>.

#### 4. Mandat préalable à l'entame d'une procédure

*« C'est à l'association des copropriétaires, représentée en justice par son syndic, qu'il appartiendra d'introduire l'action requise devant le tribunal compétent »<sup>14</sup>.*

L'article 3.92, § 1<sup>er</sup> (ancien art. 577-9 C. civ.) permet à l'association des copropriétaires d'agir contre l'auteur du trouble.

Cette disposition prévoit que :

*« § 1<sup>er</sup>. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.*

*Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en*

11. A. SALVÉ, « La jouissance du bien loué. Regards pratiques et interdisciplinaires », *Chronique des juges de paix*, n° 25, Bruxelles, La Charte, 2017, pp. 194 à 208.

12. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, « Les nuisances au sein d'une copropriété », *R.C.D.I.*, 2006/3, pp. 14-15.

13. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, *op. cit.*, p. 15.

14. *Idem*.

*demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits. »*

Il a été jugé à de multiples reprises en matière de copropriété qu'une action intentée par l'association des copropriétaires qui n'est pas couverte par un mandat voté par décision d'assemblée générale à la majorité absolue peut être taxée ou frappée d'irrecevabilité à défaut d'intérêt dans le chef de l'association des copropriétaires<sup>15</sup>.

Rappelons à ce sujet que l'article 3.87, § 3, alinéa 4, du Code civil, permet de convoquer une assemblée générale extraordinaire en abrégant le délai de quinze jours entre la convocation et la date de l'assemblée en cas d'urgence :

*« Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée ».*

Dans le même ordre d'idées, si l'urgence de la situation requiert de faire usage de l'article 3.92, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil – *« Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais »* –, il peut être admis d'obtenir un mandat d'agir en justice par décision de ratification de l'assemblée générale en cours de procédure judiciaire ou, à tout le moins, avant la prise en délibéré par le magistrat cantonal. Me Corinne MOSTIN renvoie elle-même<sup>16</sup> aux commentaires de Me Vincent DEFRAITEUR sur ce point, ce dernier confirmant que cette ratification est possible jusqu'à la clôture des débats<sup>17</sup>.

## II. Réponses apportées par les tribunaux en réponses aux préoccupations des associations de copropriétaires en matière de nuisances

Pour la cohérence de la présente contribution et pour permettre au lecteur de cerner l'évolution de la jurisprudence recensée – *ledit recensement n'a aucune prétention d'exhaustivité* –, la présente contribution

renvoie tout d'abord à la première batterie de décisions recensées (1994-2006) et commentées originellement par Me Jean-Louis de BONTRIDDER et Me Michel DERUYVER dans le cadre de la contribution initiale<sup>18</sup>.

La consultation des décisions recensées postérieurement à 2006 et commentées ci-après révèle que les magistrats font preuve d'imagination et savent se montrer créatifs.

L'on observe une gradation dans les sanctions prononcées, la plus extrême étant celle visant à entendre interdire à un copropriétaire l'usage de sa propriété en autorisant l'association des copropriétaires à l'en expulser et à assortir cette condamnation d'une interdiction de réintégrer les lieux, le cas échéant sous peine d'astreintes.

Il est évident que cette sanction extrême ne doit être réservée qu'aux situations les plus chaotiques, l'objectif devant être toujours de préserver et, le cas échéant, restaurer un climat d'harmonie au sein des copropriétés. Au-delà de la présente théorie juridique, tel est l'enjeu pour le plaideur de faire en sorte de présenter au magistrat un dossier de pièces suffisamment convaincant.

Tous les modes de preuves sont, sauf erreur, ouverts sur le sujet.

Les détracteurs de ce type de sanction opposeront logiquement la protection du droit de propriété garantie par l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et des dispositions qui s'en suivent.

Dans les jurisprudences déclinées ci-après, l'on rappellera néanmoins qu'il ne s'agit pas de priver un copropriétaire de son droit de propriété mais de lui en interdire uniquement l'usage. Il ne lui est en revanche aucunement interdit d'en percevoir les fruits ou de disposer de son bien.

L'atteinte au droit de propriété n'est donc que partielle et n'est en tout état de cause que proportionnelle à l'atteinte portée aux droits de ses pairs.

### 1. J.P. Anderlecht II, 17 février 2009

Le juge de paix ordonne le déguerpissement du locataire dans les 45 jours de la signification du jugement et, à défaut, autorise l'association des copropriétaires à l'en faire expulser.

15. C. MOSTIN, « Heurs et malheurs du contentieux de la copropriété », *Le pli jur.*, 2019/2, p. 37.

16. C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 38.

17. V. DEFRAITEUR, « L'ACP en justice et les pouvoirs du syndic », *R.C.D.I.*, 2019/2, n° 9.

18. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, « Les nuisances au sein d'une copropriété », *R.C.D.I.*, 2006/3, pp. 13-17.

2. J.P. Uccle, 24 mars 2010, R.C.D.I., 2011/2, p. 55

« Que la première défenderesse estime, également à tort, que l'action de la demanderesse dirigée contre elle n'est pas recevable à défaut de qualité à agir en justice, les parties n'ayant pas de lien contractuel.

Que ce moyen relevé par la première défenderesse touche au fondement du litige et non à la recevabilité de l'action, puisque la demanderesse possède la qualité d'agir en justice contre un occupant de l'immeuble pour non-respect des conditions d'occupation de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur.

Qu'il est communément accepté par la doctrine et la jurisprudence que l'association des copropriétaires, puisque les statuts de l'immeuble (acte de base et règlement de copropriété) sont opposables au locataire, est en droit d'agir en justice contre le locataire et le propriétaire qui ne respectent pas les dispositions du règlement d'ordre intérieur (Praktijkgidshuur-T. Dekeersmaecker – W. VAN PUTTEN, KLUWER 2009, n° 3229).

(...).

Que la seule mesure efficace que la demanderesse puisse demander pour garantir la jouissance paisible des occupants de l'immeuble Résidence Newcastle et pour sanctionner l'attitude de la première défenderesse, même s'il n'existe pas d'arriérés de loyers, est qu'il soit mis fin à son occupation de l'appartement et qu'il soit fait droit à sa demande tendant à entendre condamner la première défenderesse à déguerpir des lieux qu'elle occupe avec la possibilité, à défaut de départ endéans le mois de la signification du jugement, de l'en faire expulser.

Qu'il peut également être fait droit à la demande de la demanderesse de faire interdiction à la première défenderesse d'encore pénétrer dans l'immeuble Résidence Newcastle, bien que le montant de l'astreinte doit être réduite à 500 € par infraction.

Que la demanderesse demande également la condamnation de la première défenderesse au paiement d'une indemnité égale à 2.500 € à titre de dédommagement du préjudice subi suite aux transgressions aux règles d'occupation de l'immeuble, mais reste en demeure de prouver son préjudice, de sorte que cette partie de l'action de la demanderesse est non fondée.

Qu'il peut également être fait droit à la demande de la demanderesse de déclarer le jugement opposable au deuxième défendeur et que nous pouvons lui donner acte qu'elle se réserve de postuler la condamnation

du deuxième défendeur au paiement d'une indemnité dans l'hypothèse où il ne prêterait pas son concours en vue du déguerpissement de la première défenderesse ».

Sur la question de la mise à la cause du bailleur en cas d'assignation par l'association des copropriétaires du locataire, Me A. SALVE écrivait en 2017 :

« (...) Dans certains cas, le locataire est à la cause, sans que son bailleur ne le soit et l'expulsion est ordonnée sans toutefois que le bail ne soit expressément déclaré anéanti ; Dans d'autres, c'est le copropriétaire – bailleur qui est seul à la cause. Il nous semble recommandé par la plus élémentaire sécurité juridique de veiller à ce que le bailleur et le locataire indélicat soient à la cause. »<sup>19</sup>.

3. J.P. Jette, 21 janvier 2009 confirmée par Tribunal de première instance de Bruxelles du 18 novembre 2010, Civ. Bruxelles, 18 novembre 2010, R.C.D.I., 2011/4, p. 38

« En vertu de l'article 577-10 § 1<sup>er</sup> du Code Civil, les statuts d'un immeuble en copropriété sont directement opposables à tous ceux qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, soit, comme en l'espèce, au locataire (M. WAHL, Copropriété, Clause d'habitation bourgeoise et locataires, Immobilier, 2010, n° 10 et jurisprudence citée).

En l'espèce, l'appelante verse au dossier les statuts de l'immeuble établis par acte notarié.

L'article 12 du règlement de copropriété stipule que 'Les propriétaires, leurs locataires, les domestiques et tous occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de 'bon père de famille'.

Il résulte à suffisance des pièces versées au dossier que les appelants n'ont pas respecté cette disposition qui leur est, comme exposé ci-avant, opposable.

En effet, l'intimée produit un procès-verbal d'une assemblée générale du 30 octobre 2008 qui mandate le gérant pour désigner un avocat chargé de solliciter l'expulsion des appelants en raison de leurs agissements. L'intimée dépose également de nombreux témoignages de copropriétaires et occupants décrivant ces agissements – qu'ils qualifient de 'climat de terreur' – et notamment : effondrement d'une partie du plafond d'une cave par projection d'un sac poubelles contenant des seringues, défoncement d'une porte à coups de marteau, menaces et violences envers les occupants de l'immeuble, tapage nocturne, bagarres, cris, arrachage des boîtes aux lettres, vol de courrier, scènes de ménage, bris de vitres, ...

19. A. SALVÉ, « La jouissance du bien loué. Regards pratiques et interdisciplinaires », *Chronique des juges de paix*, n° 25, Bruxelles, La Chartre, 2017, p. 204.

*Il n'est en outre pas contesté que Monsieur ... a été condamné et est actuellement incarcéré pour des faits de vols avec violence.*

*Le non-respect par les appelants du règlement de copropriété constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité extracontractuelle des appelants.*

*Contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'intimée a bien précisé son dommage, à savoir une impossibilité d'occupation sereine de l'immeuble tandis que la faute des appelants est en lien causal avec ce dommage, lequel a été adéquatement évalué, ex aequo et bono, à 2.500 e.*

*La responsabilité des appelants est dès lors engagée et c'est à bon droit que le premier Juge les a condamnés à déguerpir et à indemniser l'intimée. »*

La décision concerne un **locataire** occupant les lieux.

**4. J.P. 2<sup>e</sup> canton de Bruxelles, 21 juin 2011, R.C.D.I., 2011/4, p. 40**

Dans sa chronique à destination des juges de paix en 2017, Me A. SALVE commente la décision comme suit :

*« Le Juge de Paix, après avoir constaté l'occupation mouvementée dudit locataire et rappelé que l'association des copropriétaires n'avait pas de relation contractuelle directe avec ce dernier, a ordonné le déguerpissement du fauteur de troubles, non sans avoir souligné au passage, à l'attention du bailleur, qu'il appartient aux copropriétaires d'imposer à leurs occupants le respect du règlement de copropriété. »<sup>20</sup>.*

La décision concerne un **locataire** occupant les lieux.

**5. J.P. Anderlecht II, 19 juin 2013**

« (...).

*Attendu que la demanderesse démontre à suffisance de droit que le défendeur sub 1 rend la vie de ses voisins impossible et ne respecte nullement le droit à la tranquillité et au sommeil de ses contemporains qui doivent subir de manière récurrente les débordements causés essentiellement par son addiction aux boissons alcoolisées.*

*Qu'ainsi, le défendeur se livre à du tapage nocturne jusqu'à des heures avancées de la nuit, et ce, en dépit de l'intervention régulière des forces de l'ordre.*

*Que, non content de compromettre le repos des habitants de l'immeuble, le défendeur se livre à des menaces de mort à l'égard de certains de ses voisins, cependant*

*qu'il mit au moins une fois la sécurité de ceux-ci en danger, en laissant sa friteuse prendre feu, tandis que, sous l'effet des spiritueux, il s'était assoupi !*

*Que la dépendance malade du défendeur à l'alcool n'est pas une excuse suffisante pour 'empoisonner' l'existence de ceux qui, à l'issue d'une journée d'une journée de travail, espèrent échapper aux affres de la civilisation moderne en regagnant leur domicile, supposé être l'ultime refuge contre les agressions extérieures.*

*Que la réalité et le sérieux des affirmations de la demanderesse sont établis par l'éloquent dossier déposé à l'appui de sa demande, sans que le Tribunal ne puisse imaginer un seul instant que le défendeur serait la victime d'un complot orchestré par ses voisins légitimement poussés à bout de nerfs.*

(...).

*En conséquence, ordonnons au défendeur sub 1 de déguerpir de l'appartement (...) dans le mois de la signification du présent jugement.*

*Disons pour droit, qu'à défaut pour lui de ce faire volontairement, il pourra en être expulsé par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin assisté de la force publique. »*

La décision concerne un **locataire** occupant les lieux.

**6. J.P. Jette 14 août 2013, R.C.D.I., 2013/4, p. 50**

Dans sa chronique à l'attention des juges de paix 2017, M. SALVE commente la décision comme suit :

*« En l'espèce, le propriétaire de l'appartement concerné était assigné aux côtés du sous-locataire, sans que le locataire principal, pourtant partie au contrat de sous-location litigieux ne soit partie au litige.*

*Le magistrat cantonal décide que le non-respect du règlement de copropriété qui impose aux occupants d'habiter bourgeoisement l'immeuble en veillant à ne pas nuire à la tranquillité qui doit y régner constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité extracontractuelle de l'occupant concerné.*

*Ce faisant, le Juge de Paix condamne le sous-locataire à déguerpir dans un certain délai.*

*A défaut d'exécution spontanée dans ce délai, il prévoit la possibilité de l'expulser et ajoute que son jugement est opposable au propriétaire de l'appartement en question. »<sup>21</sup>.*

La décision concerne un **locataire** occupant les lieux.

20. A. SALVÉ, « La jouissance du bien loué. Regards pratiques et interdisciplinaires », *Chronique des juges de paix*, n° 25, Bruxelles, La Charte, 2017, p. 205.

21. *Ibid.*, p. 205.

7. J.P. Anderlecht II, 17 décembre 2014, R.C.D.I., 2016/4, p. 36

Dans sa chronique à l'attention des juges de paix 2017, Me Ariane SALVE commente cette décision comme suit :

« En l'espèce, l'association agissait contre un copropriétaire qui ne respectait ni le règlement de copropriété ni les règles élémentaires de vie en communauté' au point de rendre la vie impossible aux autres occupants de l'immeuble.

Le magistrat cantonal avait en l'espèce précédemment laissé un délai à l'intéressé pour 'Modifier radicalement son attitude' après avoir attiré son attention sur la gravité des conséquences de son comportement inadéquat.

Ne constatant à l'expiration de ce délai aucun changement, le Juge de Paix ordonne à ce copropriétaire de déguerpir et à défaut, autorise l'association des copropriétaires à le faire expulser.

Le Juge de Paix fait, en outre, interdiction à cet individu d'encore pénétrer dans l'immeuble dont il est copropriétaire. »<sup>22</sup>.

Il s'agit donc bien ici d'une mesure d'expulsion d'un **propriétaire** occupant de son appartement au motif que ce dernier enfreint de manière répétée le règlement de copropriété ainsi que « les règles de vie en communauté ». L'on remarquera que le Tribunal ne fait aucune différence de traitement selon qu'il s'agit d'un locataire ou d'un propriétaire occupant les lieux.

8. J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 10 mars 2015

« Les verbalisants indiquent :  
'Pour clôturer les constatations de l'état général de l'appartement nous comparerons celui-ci à une décharge publique.  
A chaque fois que nous la mettons devant le fait accompli, elle nous trouve une excuse pour laquelle elle ne sait plus ranger et nettoyer son appartement.'

Le règlement général de copropriété expose dans son article 57 que 'Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion de juridique de bon père de famille, et qu'ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leurs faits'.

Il n'est donc pas contestable que le comportement de la défenderesse nuit à l'ensemble des copropriétaires ce qui justifie que l'ACP entreprenne des démarches.

(...).

L'ACP demande enfin de pouvoir expulser la défenderesse et les éventuels occupants de son appartement.

Nous estimons que ce chef de demande est prématuré, puisqu'une fois l'appartement complètement nettoyé, il est permis de supposer que la défenderesse le gardera en cet état.

Toutefois, afin d'éviter de devoir exposer des frais de justice complémentaires, ce chef de demande sera renvoyé au rôle général, et pourra être ramené devant nous dans l'hypothèse où de nouveaux méfaits se manifestent à charge de la défenderesse.

(...).

Disons pour droit que la demanderesse peut faire appel, par le biais de son syndic, à une entreprise spécialisée en nettoyage et désinfection pour vider l'appartement des détritiques et débris encombrant, et pour remettre les lieux dans un état qui réponde aux normes élémentaires d'hygiène et de salubrité, en ce compris, si nécessaire, le nettoyage des revêtements, rideaux et peinture et ce aux seuls frais de la défenderesse et sous simple présentation des factures ;

Dans l'hypothèse où la défenderesse ne permettrait pas l'accès à son appartement, la demanderesse par le biais de son syndic peut faire appel à un huissier de justice ainsi qu'à un serrurier, pour pénétrer dans les lieux litigieux, à l'aide de la force publique s'il échet ;

Condamnons la défenderesse à la somme de 2.500 euros à titre de dommages et intérêts ;

Renvoyons le surplus de la demande au rôle général. »

Même s'il ne va pas jusqu'à ordonner une mesure d'expulsion du propriétaire occupant son appartement, le Tribunal consacre en termes d'attendus dans son jugement que pareille mesure pourrait être envisagée si la mesure intermédiaire ordonnée ne permet pas de raisonner le propriétaire de l'appartement concerné. L'on observe donc une gradation dans le panel de mesures envisagées par le Tribunal.

9. J.P. Jette, 6 janvier 2020

« Le Tribunal prend connaissance du dossier de pièces déposé par la partie demanderesse, plus spécifiquement des pièces 1 à 17 du dossier.

Il estime constater que les faits que la partie demanderesse reproche à la partie défenderesse sont

22. A. SALVÉ, « La jouissance du bien loué. Regards pratiques et interdisciplinaires », *Chronique des juges de paix*, n° 25, Bruxelles, La Chartre, 2017, p. 206.

suffisamment sérieux et alarmants de sorte qu'il décide qu'il y a lieu de faire droit à la demande telle que reprise ici au-dessus sous (1).

(...).

*Le Juge de Paix, statuant contradictoirement et provisionnellement ;*

*Déclare la demande recevable et partiellement fondée ;*

*Autorise la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse des lieux situés à ..., et les autres habitants des lieux ensemble avec tous leurs biens avec l'aide d'un huissier de justice, et ce à partir de 24 heures après la signification du présent jugement. »*

Le présent jugement concerne un **propriétaire** occupant de son appartement.

Comme indiqué plus haut dans le cadre de la présente contribution, le jugement dont question ci-avant fait l'objet d'un appel et le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles devrait statuer dans les mois qui viennent.

#### 10. J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 27 janvier 2021

*« En vertu de l'article 577-9 § 1<sup>er</sup> alinéa 1 ancien C.C., l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.*

*Lors de l'assemblée générale du 16 octobre 2019, l'assemblée générale a décidé de mandater Me ..., avocat de la copropriété, pour représenter la copropriété pour signifier toute citation nécessaire destinée à mettre fin aux nuisances d'un copropriétaire sur base de la clause de tranquillité contenue dans les statuts de l'immeuble et pour représenter la copropriété en justice pour tout autre motif de droit nécessaire à défendre les intérêts de la copropriété (article 544 du Code Civil, ...).*

*Cette décision de l'assemblée générale n'a pas fait l'objet d'une action en annulation endéans le délai de quatre mois.*

*L'article 577-8 § 4 ACC stipule que le syndic est chargé :*

*'... 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. ...'*

*L'ACP ... jouit dès lors de la personnalité juridique et est réputée avoir la qualité et intérêt requis pour introduire la présente action. Le syndic a quant à lui le pouvoir de représenter l'association des copropriétaires à l'instance.*

*L'action est recevable.*

(...).

*Le Juge de Paix a conscience de l'importance que toute personne puisse espérer un peu de sérénité en rentrant chez lui et mérite un repos tranquille le soir et la nuit.*

*Le Juge de Paix doit cependant également avoir égard aux circonstances particulières de chaque situation.*

*Si l'on peut admettre qu'en présence de circonstances particulièrement graves une restriction du droit de propriété pourrait être envisageable, comme par exemple une expulsion d'un copropriétaire, il y a lieu d'effectuer en toutes circonstances une balance et/ou un test de proportionnalité entre le but recherché de la demande et l'importance du manquement.*

*L'ACP ... fait état de diverses plaintes de copropriétaires, dont elle reprend le contenu dans ses conclusions à la page 10.*

*La citation reprend ces plaintes comme suit :*

- *Agressivité régulière vis-à-vis des occupants de l'immeuble*
- *Tapage nocturne et diurne*
- *Hurlements et cris*
- *Insistance pour pénétrer dans les habitations d'autres occupants de l'immeuble*
- *Sonner aux appartements des autres occupants de l'immeuble à toute heure du jour et de la nuit*
- *Se montrer en caleçon à l'extérieur de l'immeuble.*

(...).

*Il convient également de souligner que la disposition à prendre contre les agissements perturbants d'un copropriétaire (...) qui a été votée par l'assemblée générale du 16 octobre 2019 ne vise nullement l'interdiction pour un copropriétaire d'utiliser personnellement à l'avenir son appartement et n'est en outre rédigée que de façon vague et non concrète.*

*Monsieur ... allègue à juste titre qu'il ne découle pas de cette décision que l'assemblée générale aurait pris la décision de priver Mr. ... de son droit d'utiliser personnellement son appartement.*

*A défaut de précisions, il ne peut être reproché à Monsieur ... qu'il n'ait pas contesté cette décision endéans les délais impartis.*

*La demande de l'ACP ... tendant à ordonner le déguerpissement de Monsieur ... de son appartement situé à ..., pour infraction aux statuts de l'immeuble et particulièrement à la clause de tranquillité n'est pas fondée.*

*La demande en dédommagement du préjudice subi (1.500 EUR) du fait des transgressions aux règles d'occupation de l'immeuble n'est quant à elle nullement étayée ni fondée. »*

Le présent jugement concerne également un **propriétaire** occupant de son appartement. Dans son appréciation d'ordonner une mesure d'expulsion, le Tribunal entend tenir compte de :

- être en présence d'une situation factuelle particulièrement grave, d'où l'importance de présenter un dossier de pièces suffisamment représentatif de la gravité de la situation ;
- « *Balance et/ou un test de proportionnalité entre le but recherché de la demande et l'importance du manquement. »*

11. J.P. Meise, 23 avril 2021, R.C.D.I., 2021/3, p. 13 et suiv.

La juge de paix de Meise confirme la possibilité de demander l'expulsion d'un **copropriétaire** pour autant que l'association des copropriétaires ait reçu mandat de l'assemblée générale. Tel n'était cependant pas le cas en l'espèce.

12. J.P. Anderlecht II, 30 mars 2022

« *Attendu que le Tribunal relève que :*

- *Les voisins de Monsieur ... se plaignent régulièrement de son comportement incompatible avec la destination des lieux et qu'il ne correspond pas du tout à une occupation en bon père de famille ;*
- *Le dossier de la demanderesse fait état de différents actes portant atteinte à la salubrité des lieux et à la tranquillité des habitants de l'immeuble ;*
- *Lors de l'audience du 25 janvier 2022, l'administrateur de M. ... n'a pas hésité à déclarer que son protégé était totalement ingérable ;*
- *A l'audience du 22 mars 2022, ce même administrateur a confirmé que, ni lui, ni personne n'aimerait être le voisin de M. ....*

*Attendu que ces éléments conduisent le Tribunal à conclure que, de par son comportement inapproprié, M. ... fait vivre un véritable enfer à ses voisins.*

*Que la justice a notamment pour vocation d'assurer le respect des droits légitimes des citoyens paisibles qui n'ont pas à subir en permanence l'attitude inacceptable d'un de leurs voisins.*

*Attendu qu'en revanche, il n'est pas établi à suffisance de droit que la présence de nuisibles et puantes dans l'immeuble est le fait du sieur ....*

*Qu'il résulte de ces considérations que la demande sera dite fondée dans la mesure précisée au dispositif du présent jugement.*

(...).

*Condamnant le défendeur sub 1 à quitter les lieux sis à ... dans les deux mois de la signification du présent jugement, sous peine d'en être expulsé par le premier huissier à ce requis. »*

La décision concerne un **locataire** occupant les lieux.

Ce jugement fait l'objet d'un appel et le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles devrait statuer dans les mois qui viennent.

## Conclusion

*« Les associations de copropriétaires ne sont pas désarmées face aux nuisances multiples et diverses auxquelles elles peuvent être confrontées.*

*Dans le cas de troubles provoqués par un locataire par exemple, l'idée généralement reçue voulait que l'association des copropriétaires intente une action judiciaire à l'encontre du propriétaire de l'appartement concerné, l'enjoignant de mettre fin au bail sous peine d'une astreinte, à charge pour lui de se retourner contre son locataire.*

*La jurisprudence permet désormais dans certains cas aux associations de copropriétaires d'agir directement contre le locataire qui ne respecterait pas le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur et de faire procéder à son expulsion, indépendamment de l'intervention du propriétaire de l'appartement concerné.*

*Néanmoins lorsque l'association des copropriétaires envisage de requérir le déguerpissement d'un locataire, elle prendra soin de mettre également le propriétaire à la cause en sorte que celui-ci puisse faire valoir ses droits et que la décision à intervenir lui soit opposable.*

*D'autre part, les tribunaux permettent également, lorsque des circonstances particulièrement graves l'imposent, de faire expulser un copropriétaire n'occupant pas son appartement en bon père de famille.*

*La question se pose alors de savoir si une telle mesure ne constitue pas une atteinte au droit de propriété. »<sup>23</sup>.*

23. M. DERUYVER et J.-L. de BONTRIDDER, « Les nuisances au sein d'une copropriété », R.C.D.I., 2006/3, p. 17.

Telles étaient les conclusions dressées par Me Jean-Louis DE BONTRIDDER et Michel DERUYVER au terme de leur article originaire. Au gré de la consultation des décisions recensées, force est toutefois de constater que, contrairement ou en décalage avec certains commentaires doctrinaux sur la question, l'atteinte au droit de propriété n'est pas le premier critère retenu par les Tribunaux pour juger du bien-fondé d'une demande d'expulsion d'un **copropriétaire** occupant son appartement au sein d'une association de copropriétaires dont ils seraient saisis.

A lire les attendus des décisions recensées, face à des situations particulièrement graves, il semble acquis qu'il n'y a guère d'autre alternative qu'à autoriser une mesure d'expulsion de l'occupant des lieux, peu importe qu'il soit locataire ou propriétaire. Aucune différence de régime n'est relevée entre ces deux cas de figure, l'appréciation du tribunal ne semblant pas être par principe plus sévère ou plus strict quant au seuil de gravité à hypothétiquement atteindre lorsqu'il se retrouve saisi d'une demande d'expulsion d'un propriétaire occupant.

Et d'insister en conséquence une nouvelle fois sur la nécessité pour le plaideur d'illustrer de toutes les manières possibles la gravité des faits.

Le droit de propriété n'en ressort aucunement affaibli. Une décision intéressante sera rendue sur ce point dans les mois qui viennent, le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles étant saisi en degré d'appel précisément de la question.

Quelle serait l'alternative à l'expulsion alors que toutes tentatives amiables sont demeurées vaines ? Si un copropriétaire n'est pas en mesure de se conformer aux règles en vigueur au sein d'une copropriété et que lesdites infractions occasionnent d'importantes nuisances tant dans la durée qu'en termes d'intensité – *l'on rappelle une fois de plus toute l'importance du*

*dossier de pièces à produire* –, il n'y a guère d'autre alternative que de prier ou de contraindre l'intéressé de s'épanouir ailleurs.

« *Quand la discorde s'installe, pour une raison ou pour une autre, il incombera nécessairement à l'association des copropriétaires de réagir. Elle devra, comme nous l'avons vu, faire le choix approprié de son action en étant guidée par l'indispensable retour à l'harmonie.* »<sup>24</sup>.

La présente contribution n'invente rien et remercie les auteurs originaires de la première version de cet article.

Et de conclure en reprenant également une conclusion très intéressante de Me A. SALVE dans sa contribution consacrée aux chroniques à destination des juges de paix 2017 :

« *La solution idoine face à un occupant véritablement invivable, qu'il soit au demeurant locataire ou copropriétaire, est peut-être à trouver, comme en droit québécois, dans l'intervention du législateur.*

*Que l'on soit favorable ou non à une sanction d'expulsion, la solution de l'intervention législative a le mérite de clarifier les choses et de supprimer une grande part d'incertitude et donc d'insécurité juridique.*

*Le Code Civil Québécois dispose, à cet égard, à raison de deux articles consacrés à la question : L'article 1079 qui prévoit que 'le syndicat peut demander la résiliation d'un bail' et l'article 1080 qui énonce qu' 'Un copropriétaire peut être expulsé par un Juge qui ordonnera la vente de son lot...' »<sup>25</sup>.*

La présente contribution conclut en ouvrant la fenêtre sur une autre réflexion à poser : celle de l'éventuelle réintégration du locataire ou du propriétaire expulsé lorsque rien n'est prévu dans le titre exécutoire. A méditer.

24. Idem.

25. Chronique des Juges de Paix 2017, Me Ariane SALVE.