

**JUSTICE DE PAIX DU  
CANON D'AUDERGHEM  
DU 15 NOVEMBRE 2022**

Le juge de paix prononce, après avoir pris la cause en délibéré, le jugement suivant dans l'affaire de :

- A. L. , ayant pour numéro de registre national (...), domiciliée à (...)

ayant pour avocat Maître Edgar Boydens, dont les bureaux sont situés à 3090 Overijse

partie demanderesse

- ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SISE (...), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro (...), qui a son siège social à m, (...)

ayant pour avocat Maître Vincent Defraiteur, dont les bureaux sont situés à 1000 Bruxelles

partie défenderesse

Procédure

Vu la citation introductive d'instance signifiée le 24 janvier 2019,

Vu le jugement ordonnant le changement de langue du 8 février 2019,

Vu l'ordonnance du 8 février 2019 fixant un calendrier judiciaire et une date de plaidoirie conformément à l'article 747 § 1 du Code judiciaire,

Vu le jugement du 28 juin 2019 désignant Monsieur M. D. en tant qu'expert judiciaire,

Vu le rapport de Monsieur M. D. déposé au greffe le 26 novembre 2020,

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2021 taxant les frais et honoraires de Monsieur M. D.,

Vu l'ordonnance du 22 mars 2022 fixant un calendrier judiciaire et une date de plaidoirie conformément à l'article 747 § 2 du Code judiciaire,

Vu les conclusions et les dossiers de pièces des parties, ainsi que les explications fournies à l'audience, La loi sur l'emploi des langues a été respectée.

## Motivation

### 1) Description succincte des faits :

Madame A. B. L. est propriétaire d'un appartement situé au deuxième et dernier étage d'un immeuble à appartements sis à (...).

En tant que copropriétaire de l'immeuble en question, Madame A. B. L. est membre de l'ACP de la résidence sis à (...).

Confrontée a un problème important de mobilité suite à un accident survenu le 14 mars 2013, Madame A. B. L. a saisi l'assemblée des copropriétaires d'une demande d'autorisation pour l'installation d'un monte-escalier dans la cage d'escalier, les frais étant pris en charge par l'Agence flamande pour les personnes avec un handicap (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, ci-après « VAPH »).

Cette demande a été examinée lors de l'assemblée générale de l'ACP qui s'est tenue le 25 septembre 2018 et, à l'issue d'un vote, a été rejetée par la majorité (3 copropriétaires sur un total de 5 copropriétaires).

Madame A. B. L. conteste cette décision.

### 2) Demandes des parties :

La demande de Madame A. B. L. telle que libellée dans ses conclusions vise en substance à entendre :

- A titre principal, réformer le point 9 de la décision de l'assemblée générale du 25 septembre 2018 de l'ACP en ce qu'elle refuse sa demande de procéder à l'installation d'un monte-escalier et dire pour droit qu'elle est autorisée à procéder à l'installation du monte-escalier Flow Swing de T. K. ou, à défaut, le modèle Genius suivant le bon de commande définitif obtenu auprès de la société P.C. en date du 5 septembre 2018,
- A titre subsidiaire, annuler le point 9 de la décision de l'assemblée générale du 28 septembre 2018 de l'ACP en ce qu'elle refuse sa demande de procéder à l'installation d'un monte-escalier,
- Condamner l'ACP aux entiers dépens de la procédure ou, à titre subsidiaire, partager les frais et dépens (y compris l'indemnité de procédure),
- Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours.

### 3) Appréciation :

#### a) Fondement juridique de l'action :

##### 1.

L'ACP considère qu'aucune décision n'a été prise lors de l'assemblée générale du 25 septembre 2018 puisque la demande de Madame A. B. L. de pouvoir installer un monte-escalier a été rejetée.

L'ACP en déduit qu'aucune annulation de décision ne peut être sollicitée, de sorte que le fondement légal de l'action intentée par Madame A. B. L., à savoir l'annulation ou la réformation d'une décision de l'AG sur base de l'article 577-9 § 2 de l'ancien Code civil est erroné.

Selon l'ACP, la demande de Madame A. B. L. se caractérise comme une action en abus de minorité fondée sur l'article 577-9 § 7 de l'ancien Code civil.

2.

Le Tribunal ne peut suivre ce raisonnement.

L'article 577-9 § 2 de l'ancien Code civil, applicable au moment des faits, prévoit que : « Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. »

Selon la Cour de Cassation, il n'est « question d'une décision au sens de l'article 577-9, § 2 du Code civil que si la décision était prise par des copropriétaires réunis en assemblée générale et pour autant que cette décision crée des effets juridiques pour les copropriétaires et/ou des tiers. »

Dans le cas d'espèce, il ressort du point 9 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'ACP qui s'est tenue le 25 septembre 2018 que l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de soumettre au vote la demande de Madame A. B. L. de pouvoir installer un monte-escalier.

Trois personnes ont voté contre la proposition de Madame A. B. L. alors que deux personnes ont voté pour, de sorte qu'à l'issue du vote, la demande de Madame A. B. L. de pouvoir installer un monte-escalier dans l'immeuble a été rejetée à la majorité.

Si Madame A. B. L. souhaitait contester cette décision, elle disposait d'un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale qui a adopté cette décision a eu lieu.

Le Tribunal considère dès lors que l'assemblée générale a adopté une décision ayant des effets juridiques pour les copropriétaires.

3.

Enfin, selon le Tribunal, il ne peut être soutenu que la demande de Madame A. B. L. serait fondée sur l'article 577-9 § 7 de l'ancien Code civil comme le prétend l'ACP.

L'article 577-9 § 7 de l'ancien Code civil prévoit effectivement la possibilité de solliciter du juge qu'il se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place une décision qui n'a pas été adoptée en raison d'un blocage abusif d'une minorité.

Toutefois, en l'espèce, il existe une décision (refus d'installer un monte-escalier) et celle-ci n'est pas le résultat d'un blocage abusif d'une minorité mais reflète la volonté de la majorité.

Il ne peut dès lors être question d'un abus de minorité au sens de l'article 577-9 § 7 de l'ancien Code civil.

b) Examen de la demande :

Sont susceptibles d'annulation ou de réformation les décisions dont il est prouvé qu'elles sont irrégulières, frauduleuses ou abusives (article 577-9 § 2 de l'ancien Code civil applicable au moment des faits) .

- Quant au caractère irrégulier de la décision :

1.

Selon Madame A. B. L., sa demande d'installer un monte-escalier serait un aménagement nécessaire pour faire face à son handicap.

Elle en conclut que le rejet de sa demande serait constitutive d'une discrimination en violation de l'article 5 de la Convention de l'ONU du 13 décembre 2006 relative aux droits des personnes handicapées, ratifiée par la Belgique le 2 juillet 2009, ce qui rendrait la décision litigieuse irrégulière.

2.

Comme l'a souligné la Cour de Justice de l'Union européenne dans son arrêt du 18 mars 2014, les dispositions de la convention de l'ONU du 13 décembre 2006 relative aux droits des personnes handicapées ne constituent pas des dispositions inconditionnelles et suffisamment précises mais chargent les Etats parties d'adopter toutes les mesures appropriées d'ordre législatif administratif ou autre pour mettre en oeuvre les droits reconnus dans cette convention (C.J.U.E., C-363/12, 18 mars 2014, ECLI:EU:C:2014:159, point 90).

Les dispositions de la Convention sont dès lors dépourvues d'effet direct tant en droit de l'Union qu'en droit interne et ne confèrent aucun droit subjectif en droit interne.

C'est donc à tort que Madame A. B. L. se fonde sur une violation de la convention de l'ONU du 13 décembre 2006 relative aux droits des personnes handicapées pour contester le caractère régulier de la décision litigieuse.

- Quant au caractère abusif de la décision :

1.

Les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires résultant d'un abus de majorité sont susceptibles d'annulation.

L'appréciation d'un abus repose sur les critères suivants : l'intention de nuire, l'adoption de la solution plus dommageable lorsque plusieurs options sont possibles ou la disproportion entre l'avantage recherché et les inconvénients causés (Civ. Fr. Bruxelles (73ème chambre), 25 mai 2021, R.C.D.I., 2021/3, p.16).

L'abus de droit peut ainsi résulter de l'erreur manifeste du titulaire d'un droit dans l'appréciation de la balance entre ses propres intérêts incarnés dans un droit subjectif et les intérêts d'autrui (N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, «Lesbiens (1989- 1998). Examen de jurisprudence », R.C.J.B., 2000, p.299).

Ainsi, doit être annulée la décision de la majorité qui lèse les droits de la minorité d'une manière injustifiée, inconsidérée ou disproportionnée par rapport aux avantages qu'en retireraient les majoritaires (Bruxelles, 29 avril 1999, J.T., 2000, p.188).

En ce qui concerne la charge de la preuve, il incombe au demandeur de démontrer que la décision litigieuse ne présente aucune utilité ni aucun intérêt pour les autres copropriétaires ou que cette décision entraîne pour lui des conséquences hors de proportion comparé au préjudice qui en résulterait pour les autres copropriétaires (J.P. Bruxelles (Sème Cant.), 20 juin 1996, J.L.M.B., 1996, p.1380, note J. HANSENNE, « Copropriété forcée dans les immeubles bâtis, abus de droit et principe de proportionnalité »).

2.

En l'espèce, Madame A. B. L. explique qu'elle a communiqué, lors de l'assemblée générale du 25 septembre 2018, les documents suivants aux autres copropriétaires afin de leur permettre de prendre position sur sa demande de pouvoir installer un monte-escalier dans l'immeuble :

- le bon de commande et les informations techniques de la société P.C. pour un monte-escalier de type GENIUS,
- la décision de prise en charge des coûts de l'installation par le VAPH,
- le courriel des pompiers concernant les exigences de sécurité en cas de placement d'un monte-escalier et la réaction de la société P.C. concernant ces exigences.

La proposition de Madame A. B. L. n'a cependant pas obtenue la majorité requise, deux copropriétaires votant pour et trois autres votant contre.

Selon Madame A. B. L., la décision litigieuse de l'assemblée générale portant refus de voir installer dans l'immeuble un monte-escalier serait abusive dès lors qu'il n'existerait aucune raison objective qui justifierait la décision litigieuse de l'assemblée générale.

Elle ajoute que le fait qu'il n'y ait pas de monte-escalier pour les quelques marches extérieures donnant accès à l'immeuble n'enlève rien à la nécessité d'installer un monte-escalier à l'intérieur au vu de l'étroitesse et du nombre de marches à escalader.

De plus, pour Madame A. B. L., l'impact du monte-escalier sur l'usage et la commodité de l'escalier pour les autres usagers serait minime.

Elle précise que l'installation du monte-escalier répond aux préoccupations et aux exigences des pompiers et ne devrait avoir aucune conséquence financière pour les autres copropriétaires, les frais étant pris en charge par la VAPH.

Madame A. B. L. en conclut que la décision de refus de l'assemblée générale lui cause un préjudice disproportionné par rapport à l'avantage que la majorité pourrait retirer de la décision litigieuse.

Madame A. B. L. soutient encore que la décision litigieuse viole la loi anti-discrimination qui constitue une règle de droit fondamentale qui touche à l'ordre public.

Elle précise que si une inégalité de traitement peut être admissible si elle est objectivement justifiée par un but légitime et si les moyens de réaliser ce but sont appropriés et nécessaires, les conditions pour justifier une inégalité de traitement ne sont pas réunies en l'espèce.

3.

De son côté, pour justifier sa décision de rejet de la demande de Madame A. B. L., l'ACP soutient principalement que l'installation souhaitée risque de diminuer l'usage et d'affecter la commodité des escaliers et des paliers qui sont déjà très étroits.

Ainsi, la largeur du palier du 1er étage mesure 91,40 cm alors que la profondeur du siège replié du monte-escalier telle que proposé par la société P.C. mesure 40,4 cm, ce qui laisserait un passage très étroit pour les usagers de l'escalier.

De plus, la pose d'un rail permanent tout le long de l'escalier constituerait un risque pour la sécurité des usagers de l'escalier.

4.

Afin d'éclairer le Tribunal sur le caractère abusif ou non de la décision litigieuse, M. M. D. a été désigné en qualité d'expert judiciaire.

L'expert judiciaire a examiné sur place la proposition de Madame A. B. L. sur base de l'offre faite par la société P.C. .

Il ressort des observations préliminaires de l'expert judiciaire que la pose du monte-escalier tel que proposé par la société P.C. entraînerait la présence permanente d'un rail dans toute la cage d'escalier.

Ce rail serait placé à une hauteur d'environ 35 cm et réduirait de 19,3 cm la largeur du passage dans la cage d'escalier, de sorte que la largeur de passage dans les volées d'escalier passerait de 77 cm à 57,70 cm ou même, au droit de la présence des chambranles de portes, de 75,40 cm à 56,10 cm.

De plus, la largeur du passage sur le palier du 1er étage, lorsque le monte-escalier y serait à l'arrêt et replié, diminuerait de 93 cm à 52,60 cm.

L'expert judiciaire a dès lors invité Madame A. B. L. à vérifier s'il n'existait pas de monte-escalier moins encombrant sur le marché.

Entre temps, il a conclu provisoirement que « il n'est pas possible de procéder à l'installation d'un monte-escalier GENIUS suivant le bon de commande définitif obtenu auprès de la société P.C. en date du 5 septembre 2018, sans nuire profondément à l'utilisation de l'escalier commun par les autres occupants de l'immeuble en cause. »

Par le biais de son conseil, Madame A. B. L. a ensuite fait parvenir à l'expert judiciaire d'autres propositions de monte-escalier avec notamment un monte-escalier de type Flowswing de la société T. K. dont la profondeur avec le siège replié ne serait que de 34 cm et un rail dont l'axe médian serait à une distance variant entre 16 et 18 cm du bord de l'escalier.

Le conseil de Madame A. B. L. a également attiré l'attention de l'expert judiciaire sur le fait que le palier qui devait être pris en compte pour mesurer la largeur restante du passage était celui du 2ème étage dont la largeur à son point maximum (105 cm) est supérieure à celle du palier du 1' étage (93 cm).

Le conseil de Madame A. B. L. a encore fait savoir qu'il fallait tenir compte du fait que le monte-escalier pourrait descendre jusqu'au sous-sol, évitant ainsi l'encombrement de l'appareil au rez-de-chaussée lorsqu'il est à l'arrêt.

Malgré ces éléments nouveaux, l'expert judiciaire a conclu que cela ne résolvait pas le problème de l'encombrement de la cage d'escalier dans la mesure où le rail resterait présent en permanence et diminuerait fortement la largeur libre de la cage d'escalier déjà fort étroite.

5.

Le Tribunal est évidemment conscient des difficultés sérieuses auxquelles Madame A. B. L. est confrontée du fait d'habiter au 2ème étage et de ne pas bénéficier d'un ascenseur ni d'un monte-escalier.

Toutefois, ces difficultés ne dispensent pas le Tribunal de vérifier si le refus d'installer un monte-escalier constitue une décision raisonnée, utile et proportionnée.

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'installation d'un monte-escalier nécessite la pose d'un rail tout le long de l'escalier à partir de la cave (voir du rez-de-chaussée) jusqu'au palier situé au 2ème étage.

Or il apparaît que l'escalier est déjà relativement étroit (entre 75 et 77 cm) et que la pose d'un rail diminuerait cette largeur d'environ 20 cm (selon les explications de T. K. {pièce 15-n°7 du dossier de la partie demanderesse}, l'axe médian du rail se situerait à environ 16 à 18 cm du muret). On peut dès lors en déduire qu'en cas d'installation d'un monte-escalier, la largeur de passage de l'escalier serait réduite à environ 55-57 cm.

De plus, le rail serait placé du côté de la rampe d'escalier à environ 30 cm du sol, ce qui signifie que les personnes empruntant l'escalier et voulant tenir la rampe devraient en permanence faire attention de ne pas se cogner contre le rail.

Le Tribunal considère dès lors que la pose d'un rail ne serait pas sans risque pour les personnes empruntant l'escalier, surtout si elles doivent s'aider d'une canne ou si elles portent des colis.

Madame A. B. L. ne démontre donc pas que la décision litigieuse ne présente aucune utilité ni aucun intérêt pour les autres copropriétaires ou que ceux-ci se seraient laissé conduire par l'intention de lui causer un dommage.

Enfin, Madame A. B. L. ne peut invoquer la discrimination pour contester la décision litigieuse de l'ACP.

Pour rappel, l'article 7 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination précise que : « Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires. »

En l'espèce, la décision contestée n'est pas fondée ni motivée par le handicap dont souffre Madame A. B. L..

En effet, la décision litigieuse est motivée par un but légitime, à savoir maintenir un usage commode de l'escalier et éviter tout risque pour les usagers de l'escalier, et les moyens utilisés pour atteindre ce but sont nécessaires et appropriés.

Dans ces conditions, il ne peut être question d'une discrimination au sens de la loi du 10 mai 2007.

Au vu de ces considérations, le Tribunal considère que l'ACP a pu prendre la décision litigieuse sans que celle-ci ne soit considérée comme disproportionnée ou abusive.

Il convient dès lors de déclarer la demande d'annulation ou de réformation de la décision litigieuse de l'ACP du 25 septembre 2018 non fondée.

c) Quant aux dépens :

Dès lors que Madame A. B. L. est la partie qui succombe dans le litige, il convient de délaisser à sa charge les frais d'expertise et de la condamner aux autres dépens de l'instance.

Au vu de la particularité du litige (personne avec un lourd handicap confrontée à une ACP pour des travaux d'aménagement qui lui sont refusés) et de la situation personnelle de Madame A. B. L. qui déclare, sans être contestée par l'ACP, qu'elle ne bénéficie que de revenus modestes, il convient de réduire l'indemnité de procédure au montant minimum.

S'agissant d'une affaire non-évaluable en argent, l'indemnité de procédure est dès lors liquidée à 112,50 €.

Décision

Le tribunal, statuant contradictoirement :

- Déclare la demande recevable mais non fondée,
- Déboute Madame A. B. L. de sa demande,
- Condamne Madame A. B. L. à payer à l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SISE À (...), les dépens liquidés à concurrence de 112,50 €,
- Délaisse les frais d'expertise à charge de Madame A. B. L.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique extraordinaire du 15 novembre 2022 de la Justice de paix du canton d'Auderghem, par le juge de paix Nicolas LHOEST, assisté du greffier en chef faisant fonction A. V.V..

Et le juge de paix a signé avec le greffier en chef faisant fonction,

Le greffier en chef faisant fonction