

REQUETE D'APPEL

A MADAME, MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE NAMUR,

EXPOSE RESPECTUEUSEMENT :

I. PARTIE APPELANTE

L'Association des copropriétaires de la Résidence Au Fil de l'Eau phase II, inscrite à la BCE sous le n° BE0807.642.388, dont le siège social est établi à 5100 JAMBES (NAMUR), Rue Charles Lamquet 139, représentée par son syndic, la SRL TOPAZE inscrite à la BCE sous le n° 0646.914.378 et dont le siège social est établi à 5000 BEEZ (NAMUR), rue des Perdrix 1),

Partie défenderesse au principal originaire,
Partie demanderesse sur reconvention originaire,
Appelante,

Ayant pour conseil Me Alexis della FAILLE, avocat à 1300 Wavre, 15-16 Place de l'Hôtel de Ville, adf@decode.be.

II. PARTIE INTIMEE

L'Association des copropriétaires de la Résidence Au Fil de l'Eau phase I, inscrite à la BCE sous le n° BE0890.156.231, dont le siège social est établi à 5100 JAMBES (NAMUR), Rue Charles Lamquet 151, représentée par son syndic, Monsieur Pierre MOREAU, domicilié à 5570 BEAURAING, Rue de la Genette 76),

Partie demanderesse au principal originaire,
Partie défenderesse sur reconvention originaire,
Intimée,

Ayant pour conseil Me Jean-Grégoire SEPULCHRE, avocat dont les bureaux sont établis à 5570 Beauraing, Place de Seurre, 34B.

III. DECISION FRAPPEE D'APPEL

Le jugement rendu contradictoirement, en langue française, par la Justice de paix du second canton de Namur, en date du 13 septembre 2022, en la cause inscrite sous le numéro de R.G. n° 21/A/593.

IV. GRIEFS

a) Exposé des faits pertinents pour la résolution du litige

1.

En 2006, la SA THOMAS & PIRON a projeté le développement de trois complexes immobiliers de plusieurs résidences chacun, à l'angle de la Rue Charles Lamquet et de la Rue Ernest Antoine à 5100 JAMBES.

Ces complexes formeront des entités bien distinctes et porteront les noms de Phase I, Phase II et Phase III.

La Phase III, située de l'autre côté de la Rue Charles Lamquet, n'est pas concernée par le présent litige.

2.

Le projet de développement mis en place par la SA THOMAS & PIRON, s'est déroulé en plusieurs temps, tant sur le plan administratif que sur le plan constructif.

Ainsi, suivant permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2006, la SA THOMAS & PIRON a, d'abord, obtenu le droit d'ériger le complexe immobilier dénommé « Résidence Au Fil de l'Eau » (Phase I), sur la parcelle cadastrée 177 A et sur une partie de la parcelle 178 pour un ensemble de 60 ares 66 centiares.

Il se compose d'un sous-sol destiné aux emplacements de parking et de garage, ainsi que de six blocs d'immeubles à appartements dénommés comme suit :

- Bloc O : Eau Bleue ;
- Bloc A : Eau Claire ;
- Bloc B : Eau Perlée ;
- Bloc C : Eau Calme ;
- Bloc D : Eau Paisible ;
- Bloc E : Eau Vive.

L'acte de base de cette phase I a été reçu par le Notaire TILMANS en date du 22 décembre 2006 (**Pièce 1**), date également de la création de l'« Association des copropriétaires de la RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU PHASE 1 » (ci-après la Phase I ou l'intimée).

L'acte de base (**Pièce 1**) instituait une « *servitude de passage au profit de la phase II du complexe immobilier que la SA THOMAS & PIRON projetait de construire sur la parcelle cadastrée section A, numéro 176/A* ».

Il précisait que cette servitude, « *qui s'exercera tant au niveau du sous-sol de la phase I commun avec la phase II¹ qu'au niveau de la rampe d'accès à ce sous-sol* », ne prendra naissance que pour autant que la SA THOMAS & PIRON obtienne les autorisations requises pour la construction de cette phase II et puisse en assurer la promotion (**Pièce 1**).

¹ Il convient de relever la formulation malheureuse de cette tournure dès lors qu'il n'existe aucun sous-sol commun entre les 2 phases, chacune étant construite sur son propre terrain.

3.

Suivant permis d'urbanisme délivré le 16 octobre 2007 (plus de 16 mois après le précédent permis), la SA THOMAS & PIRON a ensuite obtenu le droit de construire le complexe immobilier dénommé « Résidence Au Fil de l'Eau » (Phase II), sur la parcelle voisine cadastrée section A, numéro 176/A de 33 ares et 56 centiares.

Ce complexe se compose de trois blocs d'immeubles à appartements, dénommés comme suit :

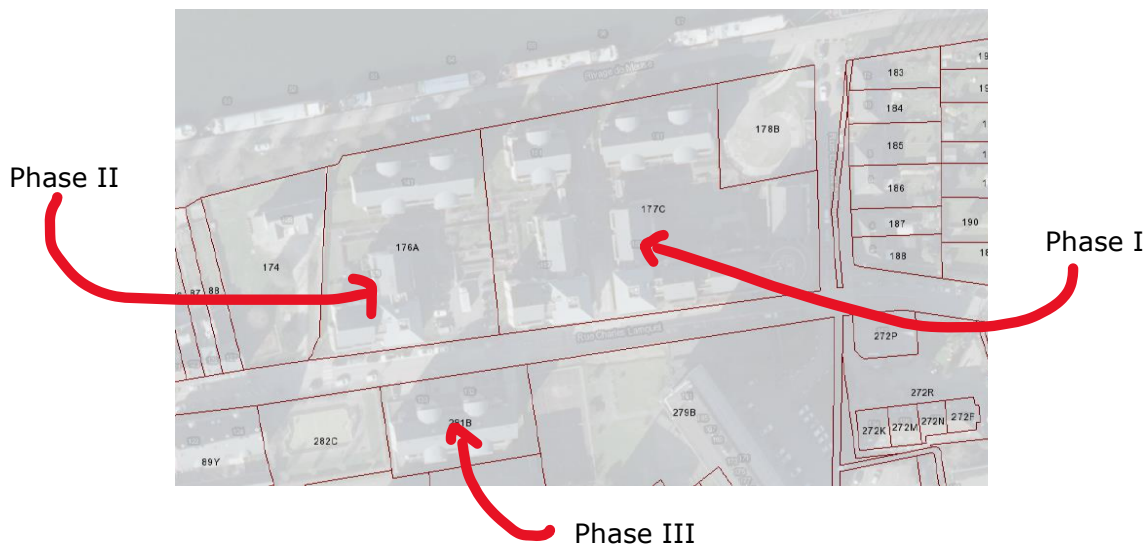
- Bloc F : Eau Douce ;
- Bloc G : Eau Céleste ;
- Bloc H : Eau Noble.

Le Notaire TILMANS a alors établi un acte de base, le 29 mai 2008 (**Pièce 2**), créant l'« Association des copropriétaires de la RESIDENCE AU FIL DE L'EAU PHASE 2 » (ci-après la Phase II ou la appelante).

Cet acte de base rappelle la création de la servitude de passage grevant la Phase I au bénéfice de la Phase II.

4.

La SA THOMAS & PIRON a procédé à l'érection de ces deux complexes immobiliers en deux phases en fonction de ses droits sur les terrains concernés.



5.

Alors que les Phases I et II constituent des copropriétés spécifiques à part entière et totalement indépendantes l'une de l'autre, elles ont, dans un premier temps, fonctionné avec un syndic identique pour les deux ACP, ce qui a engendré de multiples difficultés résultant de confusions entre la situation d'une association et la situation de l'autre.

Des tensions se sont développées et la situation est devenue ingérable notamment au niveau comptable.

6.

De très nombreux échanges ont ensuite eu lieu entre les représentants de la Phase I et la Phase II, mais sans qu'il ne soit possible de trouver un terrain d'entente, notamment en raison du souhait de la Phase II de fonctionner dans le respect des prescrits des actes de base.

Par courrier du 28 novembre 2020 (**Pièce 4**), la Phase I a mis en demeure la Phase II de régler une série de soldes qu'elle estimait dus à concurrence d'un montant total de 3.163,62 € et qu'elle explique correspondre à :

- des « *frais ordinaires du Complexe ou mutualisés exposés entre le 01/07/2019 et 30/06/2020* » et qu'elles a payés exclusivement jusqu'au 30 juin 2020 (les exercices des PHASES I et II s'arrêtant au 30 juin de chaque année),
- des « *frais inhérents à la servitude du 2/9/2020* » ;
- et, à des « *frais toujours non réglés pour un contentieux Thomas et Piron* ».

Par courriel du 9 décembre 2020 (**Pièce 5**), ces frais ont formellement été contestés par le conseil de la Phase II, ce qui a fait réagir le syndic de la Phase I par courriel du 21 décembre 2020 (**Pièce 6**).

Nonobstant les contestations émises par la Phase II quant aux montants qui lui étaient – et lui sont – réclamés (**Pièces 7 à 9**), elle a été une nouvelle fois mise en demeure de s'acquitter de ces montants par le conseil de la Phase I (cf. courrier recommandé du 23 mars 2021 - **Pièce 10**).

Le 30 mars 2021, l'appelante a à nouveau réagi, par la voie de son conseil, en contestant les frais revendiqués par la Phase I (**Pièce 11**).

S'en sont suivis divers échanges de courriels entre les conseils des parties (**Pièces 12 à 16**).

7.

La procédure a été initiée dans ce contexte par voie de requête conjointe déposée le 19 juillet 2021 au greffe de la Justice de paix du second canton de Namur.

b) Demandes formulées devant la Justice de paix

8.

L'actuel intimée, demanderesse au principal originaire sollicitait, à titre principal, la condamnation de l'appelante à :

- lui payer diverses sommes (3.163,62 € et 5.883,00 € en principal, à majorer des intérêts) ;
- limiter l'utilisation de la servitude grevant le fonds de la Phase I au profit du fonds de la Phase II à l'accès des véhicules de ses copropriétaires aux garages et parkings, à l'exclusion de tout autre usage dont par exemple la gestion des déchets (et ce sous peine d'une astreinte de 500 € par infraction à dater de la signification du jugement à venir, avec un maximum de 20.000 €) ;
- donner libre accès, aux copropriétaires de la Phase I au parking hors sous-sol situé sur la propriété de la phase II et activer les télécommandes d'accès de ces copropriétaires sur simple demande du syndic de la Phase I (et ce sous peine d'une astreinte de 500 € par infraction à dater de la signification du jugement à venir, avec un maximum de 20.000 €).

A titre subsidiaire, elle sollicitait la condamnation de l'appelante à :

- procéder à ses frais aux travaux de séparation des installations électriques des contrôleurs de portes dans son sous-sol permettant l'accès par celui-ci à ses trois résidences (F,G et H) et à l'utilisation de la caméra située dans leurs locaux et, en attendant, qu'il soit dit pour droit que l'appelante doit participer à concurrence de 3.612/10.000 aux frais d'électricité supportés par la Phase I pour l'accès aux sous-sols ;
- placer à ses frais des clôtures de séparations entre les deux Phases (sous peine d'une astreinte de 200 € par jour de retard à défaut de réalisation des travaux dans les trente jours suivant la signification du jugement à venir, avec un maximum de 10.000 €) et, à défaut de réaliser ces travaux, dire pour droit que la Phase I pourra les réaliser elle-même aux frais de la appelante ;
- payer à la Phase I un montant de 1 € provisionnel pour l'indemnisation de la Phase I pour le remplacement des mécanismes des deux portillons et la fourniture de nouveaux badges à ses 102 copropriétaires actuels
- payer à la Phase I une montant de 1 € provisionnel pour tous les frais relatifs à la réalisation d'un nouvel acte modificatif de la Phase I retirant toutes les dispositions relatives aux charges communes formées par les deux phases et précisant l'usage et l'assiette de la servitude ;
- rembourser à la Phase I la quote-part qu'elle a payée dans les frais d'installation de la barrière, soit 4.064,55 €, somme à augmenter des intérêts judiciaires au taux légal à dater des conclusions principales de la Phase I jusqu'à parfait paiement (si le Tribunal devait considérer que les copropriétaires de la Phase I ne sont pas autorisés à utiliser le parking aérien de la appelante).

9.

L'appelante sollicitait, pour sa part, que l'ensemble des prétentions de la Phase I soit rejetées et, reconventionnellement, que la Phase I soit condamnée à lui restituer, dans le mois de la signification du jugement à intervenir, les documents et autres effets lui appartenant et détenus par la Phase I² (sous peine d'une astreinte de 50 € par jour de retard) et à indemniser la appelante pour le dépassement d'horaire engendré lors du débouchage des égouts du fait de l'absence des plans du site de la appelante, détenus en totalité par la Phase I.

10.

Après avoir rendu un jugement interlocutoire (avec réouverture des débats) le 24 mai 2022 et avoir entendu les parties, la justice de paix a rendu un jugement en date du 13 septembre 2022 (jugement dont appel).

² A savoir : les fardes contenant les dossiers de construction « BUYLE », avec plans et CDs de la copropriété, les documents manquants parmi ceux déposés le 27 mars 2020 dans les locaux de la Phase I par l'ancien syndic TREVI en la personne de Monsieur GENDEBIEN (documents qui concernent expressément la Phase II et qui permettent un contrôle efficace de la comptabilité des exercices antérieurs) et les badges, cartes d'accès au sous-sol et télécommandes de la porte sectionnelle revenant à la appelante, ceux-ci devant être opérationnels.

c) Décision dont appel et griefs

11.

Le jugement dont appel a (essentiellement) :

- condamné l'appelante à payer à l'intimée un montant de 2.175,67 € (2.070,99 € + 104,68 €) majoré des intérêts judiciaires et réservé à statuer pour le surplus ;
- dit pour droit que l'usage du parking hors sous-sol situé sur le fond cadastré 176A est commun aux deux phases et que chaque copropriétaire des deux phases disposera des codes et badges permettant l'accès à ce parking ;
- dit pour droit que la servitude d'accès au sous-sol concédée par la phase I au profit de la phase II vise « *l'usage de la rampe d'accès à ce sous-sol* » et porte sur les accès, notamment par des véhicules professionnelles, aux aménagements et équipements généralement quelconques desservis par cette servitude ;
- réservé à statuer sur la question de la restitution d'archives et sur l'imputation et la liquidation des dépens.

Le jugement dont appel cause grief aux appelantes en ce qu'il a fait droit à certaines demandes de l'intimée.

1) Préalable : les deux parties au présent litige sont deux copropriétés différentes et n'ont aucune partie commune

12.

Dans le présent litige, il convient de rappeler qu'il est question de deux ensembles, certes contigus, mais situés sur deux propriétés différentes, ayant fait l'objet de deux permis d'urbanisme différents, d'actes de base propres et distincts, et n'ayant **rien** en commun.

Chacune des copropriétés dispose de ses propres organes et tient une comptabilité propre.

Chacune est régie par son propre acte de base et peut le modifier comme elle l'entend.

Tant la Phase I que la Phase II disposent de leurs prestataires avec propre cahier des charges, pour la plus grande satisfaction des copropriétaires de chaque ACP.

En conséquence, tout bien immobilier identifié sur le terrain de l'une ou de l'autre phase fait partie intégrante et exclusive de celle-ci.

Les titres de propriété des acquéreurs des lots de la Phase II (**Pièce 3**) mentionnent d'ailleurs qu'ils n'ont acquis que le terrain sur lequel ladite phase a été érigée, de sorte qu'ils ne sont pas copropriétaires de quotités indivises de la Phase I, et inversement.

En outre, chacune des phases procède à l'entretien de « *son* » terrain, dont notamment les parties extérieures (pelouse, plantations...).

Il en résulte que les Phases I et II sont totalement indépendantes l'une de l'autre sur le plan du droit de propriété.

13.

Le fait que les propriétés soient distinctes est encore confirmé par l'existence d'une servitude de passage grevant la Phase I au profit de la Phase II, permettant un accès aux sous-sols de la Phase II, ainsi qu'un passage suffisant vers la voirie publique pour les parties enclavées de la Phase II.

Une servitude est une « *charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* »³.

Comme l'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt du 13 octobre 2006, l'existence d'un service suppose donc la présence de deux fonds, devant appartenir à des propriétaires différents, à savoir : le fonds rendant le service foncier, dit « *fonds servant* », et le fonds bénéficiant de ce service, appelé « *fonds dominant* »⁴.

Ainsi, si l'ensemble de ces phases n'avait formé qu'un seul complexe immobilier (*quod non*), il n'aurait été nullement besoin de créer une servitude, puisque les parties communes (notamment, en sous-sol) auraient dû, par hypothèse, être communes aux deux phases réunies.

14.

A défaut d'un acte de base englobant les Phases I et II, qui impliquerait que l'ensemble du terrain sur lequel ont été construits les bâtiments des Phases I et II constitue la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires des deux phases, il ne saurait y avoir de parties communes aux deux phases concernées.

Le fait que les parties aient pu, par le passé, engager le même syndic n'y change rien.

Comme le rappelle le juge de paix, « *la pratique de gestion des phases des copropriétés, les usages adoptés, les délibérations d'AG ordinaires comme les courriers des syndics n'apparaissent pas de nature à modifier les droits des parties qui découlent des actes authentiques qui fondent et structurent les copropriétés* » (jugement dont appel, p. 12).

Le *quiproquo* résulte probablement d'une erreur commise par le notaire ayant rédigé les actes de base, lequel semble être parti du principe que les deux propriétés voisines comportaient des parties communes, alors que tel n'est nullement le cas.

Ainsi, le notaire se trompe lorsqu'il écrit dans un courrier de 2019 que « *compte tenu de l'existence d'un sous-sol commun aux deux phases et d'abords communs, des quotités générales liées à la gestion de l'ensemble du complexe (phases I et II) ont été créés* » et sa conclusion, selon laquelle « *si une facture concerne les 2 phases il faut la répartir suivant les quotités reprises dans les actes de base* » est forcément irrelevante, à défaut de parties communes aux deux phases.

³ Article 637 du Code civil.

⁴ Cass., 13 octobre 2006, *Pas.*, 2006, p. 206.

2) *Contestation de toutes « charges de copropriété » ou autre somme qui serait due par la Phase II à la Phase I*

a) Sommes sur lesquelles le juge de paix s'est prononcé

15.

La Phase I réclamait à l'appelante :

- un montant de 2.070,99 € au titre de charges communes ordinaires ;
- ainsi qu'un montant de 104,78 € correspondant à des frais de gestion des déchets pour le mois de janvier (contrat Suez R & R Wallonie).

Pour justifier sa demande, elle se fondait expressément sur l'article 20.III de son acte de base (**Pièce 1**), qui n'est évidemment pas opposable à l'appelante, et qui dispose que « *les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes* ».

Le juge de paix a déclaré, à tort, cette demande fondée.

Les parties étant deux copropriétés distinctes et indépendantes l'une de l'autre (cf. *supra*, point 1), aucune d'entre-elles ne peut évidemment se fonder sur l'acte de base de l'autre pour justifier ses prétentions, un acte de base étant un document régissant un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée et n'étant nullement destiné à créer des règles de voisinage.

Des charges de copropriété sont nécessairement et par essence liées au droit de propriété.

Dans le système juridique belge, aucun propriétaire ne dispose du droit de demander à son voisin d'intervenir dans les charges de sa propriété, sauf accord éventuel entre voisins.

Partant, il n'y a aucune raison que les copropriétaires de la Phase II interviennent dans les charges de copropriété de la Phase I sur laquelle ils n'ont aucun droit, si ce n'est sur base d'éventuels accords spécifiques.

Il appartient, en vertu des articles 8.4 du Code civil et 870 du Code judiciaire, à la partie intimée d'apporter la preuve de tels accords.

En l'occurrence, la demanderesse ne produit **aucune** convention dont il résulterait que l'assemblée générale de l'appelante aurait valablement marqué son accord pour supporter de quelconques frais.

C'est donc à tort que le juge de paix a déclaré cette demande fondée.

Partant, il convient de réformer le jugement dont appel et, en conséquence de rejeter la demande originaire formulée par la Phase I.

b) Sommes pour lesquelles le juge de paix a réservé à statuer

16.

La Phase I réclamait également à la concluante :

- un montant de 74,23 € à titre de participation à des frais de réparations et entretiens aux toitures des blocs B et E desservant la servitude de passage ;
- un montant de 50,24 € correspondant aux frais du syndic Trévi Legrand Namur SA ;
- un montant de 363,48 € pour les frais d'expertise Boreux ;
- un montant de 500,00 € pour les frais d'expertise Lerouge ;
- un montant total de 5.883,00 €, au titre de charges communes ordinaires.

Le juge de paix a réservé à statuer « *pour le surplus des montants réclamés* » estimant :

- en ce qui concerne le montant de 74,23 € : que « *la facture n'est pas produite* », qu'il n'est « *pas démontré que le montant a été exposé pour préserver l'exercice de la servitude* » et que « *la dépense n'a pas été exposée en suite à une délibération prises selon les quotités dans le cadre de la gestion des servitudes consenties, ni qu'elle ait été exposée en raison d'une urgence fondant un syndic à intervenir d'initiative* » ;
- en ce qui concerne les montants de 50,24 €, 363,48 € et 500,00 € : que « *ces frais ont trait à un litige pour lequel aucun acte procédural n'est versé au dossier* » ;
- en ce qui concerne le montant de 5.883,00 € : que « *la réclamation pour l'exercice 2020/2021 à hauteur de 5.883,00 euros doit être justifiée par pièces* » et que « *les dépenses doivent avoir été consenties dans le cadre de délibérations communes aux deux phases, soit sur base d'une gestion d'affaires en raison d'une urgence dont il doit être justifié ou dans l'intérêt commun sur une base légale ou contractuelle à démontrer* ».

En d'autres termes, le juge de paix a réservé à statuer parce qu'il estimait que la demanderesse au principal originaire n'apportait pas la preuve des actes et faits juridiques qui fondaient sa demande.

Or, en vertu de l'article 8.4 du Code civil celui qui veut faire valoir une prétention en justice doit prouver les actes juridiques ou faits qui la fondent et, surtout, « *[e]n cas de doute, celui qui a la charge de prouver les actes juridiques ou faits allégués par lui succombe au procès, sauf si la loi en dispose autrement* ».

Le magistrat qui constate qu'une prétention en justice n'est nullement prouvée doit, par conséquent, la rejeter.

Il convient de réformer le jugement dont appel et de rejeter les demandes de condamnation de sommes non prouvées formulées à l'encontre de l'appelante.

c) A titre subsidiaire : des montants dus par la partie intimée à l'appelante

17.

A titre subsidiaire, si par impossible il devait être fait droit, en tout ou en partie, à la demande de la Phase I visant à condamner la Phase II (appelante) à diverses sommes, il conviendrait de compenser ces sommes avec différents montants payés par la Phase II au profit de la Phase I notamment pour la sécurisation des sous-sol par CACB, pour les extincteurs, pour les dévidoirs et l'électricité de secours, pour les réparations électriques pour les extérieurs, pour l'entretien du jardin et le sablage des extérieurs et pour la consommation électrique de la barrière depuis 2016.

Le total des sommes payées par l'appelante au profit de la phase I est estimé à 9.000,00 €.

Par conséquent, si par impossible il était fait droit à la demande de la Phase I, il conviendrait de déduire du montant de la condamnation de l'appelante un montant de 9.000,00 € (sous toutes réserves).

3) De l'usage du parking « hors sous-sol »

18.

La Phase I sollicitait la condamnation de l'appelante à donner libre accès, à ses copropriétaires, au parking hors sous-sol situé sur la propriété de l'appelante et d'activer leurs télécommandes sur simple demande du syndic, et ce sous peine d'une astreinte de 500 € par infraction à dater de la signification du jugement à venir, avec un maximum de 20.000 €.

Le juge de paix a fait droit à cette demande : il a dit pour droit que l'usage du parking hors sous-sol situé sur le fond cadastré 176A est commun aux deux phases et que chaque copropriétaire des deux phases disposera des codes et badges permettant l'accès à ce parking.

Or, le parking dont question relève exclusivement de la propriété de l'appelante (ce que la partie intimée a d'ailleurs expressément reconnu).

Il est en outre constant que cet espace n'est grevé d'aucune servitude au profit de qui que ce soit, contrairement à ce que décide, à tort, le juge de paix.

Au demeurant, il n'existe aucune convention sur l'utilisation du parking extérieur (propriété exclusive de la Phase II) dûment établie entre les deux phases et approuvée par chacune d'elles lors des assemblées générales ordinaires et extraordinaires respectives.

L'appelante a donc la libre disposition de ce parking : elle le gère comme elle l'entend.

C'est dans ce contexte et au vu de la détérioration des relations entre les parties, que lors de son AG du 22 novembre 2019 (**Pièce 18**), l'appelante a décidé, en son article 16 « parking extérieur – mise à disposition », que :

« La mise à disposition du parking extérieur sera réservée exclusivement aux détenteurs d'un droit dans la copropriété Fil de l'Eau phase II, la phase I gardant la jouissance d'un droit de passage pédestre ou à vélo.

L'accès pourra être autorisé sur demande au syndic ou au conseil pour des accès limités aux livraisons, déménagements ou déchargements de matériel onéreux ou volumineux ».

Il ne peut donc lui faire grief de ne plus autoriser les copropriétaires de la Phase I à y circuler librement comme ils ont pu le faire lorsque cette tolérance leur était consentie.

C'est donc à tort que le juge de paix a accordé un « droit d'usage sui generis » sur ce parking hors sol à l'intimée, ce qui s'assimile à une véritable expropriation dont seuls les autorités publiques peuvent bénéficier pour cause d'utilité publique.

Compte tenu de ce qui précède, il convient de réformer le jugement dont appel et de déclarer la demande de la Phase I non fondée.

4) *La demande de condamnation de la Phase I à restituer les documents et autres effets appartenant à la Phase II*

19.

En première instance, l'appelante postulait, à titre reconventionnel, la condamnation de la Phase I à lui restituer, dans le mois de la signification du jugement à intervenir, les documents et autres effets lui appartenant et détenus par la Phase I, à savoir :

- les fardes contenant les dossiers de construction « BUYLE », avec plans et CDs de la copropriété ;
- les documents manquants parmi ceux déposés le 27 mars 2020 dans les locaux de la Phase I par l'ancien syndic TREVI en la personne de Monsieur GENDEBIEN, documents qui concernent expressément la Phase II et qui permettent un contrôle efficace de la comptabilité des exercices antérieurs;
- les badges, cartes d'accès au sous-sol et télécommandes de la porte sectionnelle revenant à la appelante, ceux-ci devant être opérationnels ;

et ce sous peine d'une astreinte de 50 € par jour de retard.

Le juge de paix a réservé à statuer sur « *la question de la restitution d'archives* ».

Conformément aux articles 1068 et 1072 du Code judiciaire, le juge d'appel est saisi du fond du litige, en ce compris les éléments de celui-ci qui n'ont point été jugés en première instance.

La Phase I retient, depuis de nombreux mois et sans motif légitime, des documents appartenant à l'appelante, en dépit des courriels et mises en demeure lui adressées aux fins de restitution.

Les documents visés sont les suivants :

- les fardes contenant les dossiers de construction « BUYLE », avec plans et CDs de la copropriété ;
- les documents manquants parmi ceux déposés le 27 mars 2020 dans les locaux de la Phase I par l'ancien syndic TREVI en la personne de Monsieur GENDEBIEN, documents qui concernent expressément la Phase II et qui permettent un contrôle efficace de la comptabilité des exercices antérieurs;
- les badges, cartes d'accès au sous-sol et télécommandes de la porte sectionnelle revenant à la appelante, ceux-ci devant être opérationnels.

L'appelante a, à maintes reprises, sollicité la Phase I pour récupérer les pièces lui appartenant (**Pièces 25 à 28**).

Dans son courriel du 4 mai 2020 (voir **Pièce 25**), la Phase I indique, à propos des documents relatifs aux constructions des deux copropriétés, que ceux-ci « *doivent rester à disposition des deux phases* », mais que son conseil de copropriété a marqué sa préférence pour garder en son sein les documents de la phase II notamment au niveau des impétrants.

Dans le mail du 16 mai 2020 (voir **Pièce 25**), le syndic de la phase I confirme que des plans de la phase II se trouveraient dans des locaux privés de la phase I et que ces documents pourront être remis à l'appelante lorsque les litiges entre les deux phases auront trouvé solution.

De la sorte, la Phase I reconnaît détenir « des » documents relevant de la propriété exclusive de la Phase II.

Nonobstant cette reconnaissance, elle refuse de restituer ces documents indispensables au bon fonctionnement et à la correcte gestion de l'appelante.

Il échet dès lors de condamner la Phase I à restituer à l'appelante les documents et autres effets listés ci-avant, dans le mois de la signification de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte de 50 €/jour de retard.

Cette demande est d'autant plus justifiée que la rétention illégitime de ces documents par la Phase I occasionne, dans le chef de l'appelante, des frais supplémentaires (et qui auraient pu être évités) lorsque cette dernière est contrainte de faire appel à des entreprises extérieures.

Ainsi, l'absence des plans du site de la Phase II, détenus en totalité par la Phase I, a rendu l'intervention de la société de vidange très difficile : plusieurs heures d'intervention ont été nécessaires pour le débouchage d'égout, là où une demi-heure aurait suffi (**Pièce 29**).

Si certains documents ont effectivement été restitués à l'appelante, ils sont toutefois incomplets.

Selon le conseil technique de la copropriété, un grand nombre de fardes relatives à la phase II étaient entreposées dans le local technique de la phase I pour être consultées lors des visites relatives aux réceptions des immeubles.

Il convient, par conséquent, de condamner la Phase I à restituer à l'appelante, dans le mois de la signification de la décision à intervenir, les documents et autres effets lui appartenant et détenus par la Phase I, à savoir :

- les fardes contenant les dossiers de construction « BUYLE », avec plans et CDs de la copropriété ;
- les documents manquants parmi ceux déposés le 27 mars 2020 dans les locaux de la Phase I par l'ancien syndic TREVI en la personne de Monsieur GENDEBIEN, documents qui concernent expressément la Phase II et qui permettent un contrôle efficace de la comptabilité des exercices antérieurs;
- les badges, cartes d'accès au sous-sol et télécommandes de la porte sectionnelle revenant à l'appelante, ceux-ci devant être opérationnels ;

et ce sous peine d'une astreinte de 50 € par jour de retard.

5) La dissociation des systèmes électriques des sous-sols (gestion des accès, sécurité et alarme incendie)

20.

En vertu de l'article 807 du Code judiciaire, la demande dont le juge est saisi peut être étendue ou modifiée, si les conclusions nouvelles, contradictoirement prises, sont fondées sur un fait ou un acte invoqué dans la citation, même si leur qualification juridique est différente ; les dispositions de l'article 807 du Code judiciaire sont applicable en degré d'appel⁵.

En première instance, la Phase I sollicitait, à titre subsidiaire, la condamnation de la concluante à réaliser des travaux de séparation des installations électriques des contrôles de portes dans son sous-sol permettant l'accès par celui-ci à ses trois résidences (F, G et H) et à l'utilisation de la caméra située dans leurs locaux.

⁵ Cass., 4 mars 1988, *Pas.*, p. 804.

L'appelante avait répondu que chacune des associations voisine est totalement libre de réaliser les aménagements qu'elle souhaite pour ses besoins et qu'elle ne pouvait être contrainte par la propriété voisine à effectuer de tels travaux dans sa propriété.

Compte tenu du blocage récent par les responsables de la phase I de portes d'accès aux blocs de la phase II via les sous-sols de cette même phase II, l'appelante ne souhaite plus tergiverser et demande désormais, conformément à la demande subsidiaire postulée par la Phase I en première instance, de pouvoir faire installer, dans ses sous-sols des blocs F-G-H, à ses frais, un système propre de (1) gestion des accès, de (2) sécurité incendie et d' (3) alarme incendie et condamnation de la phase I à permettre aux techniciens qui seront chargés de ce travail d'intervenir là où c'est nécessaire, même dans la propriété de la phase I.

Il sera prévu une liaison du système de sécurité incendie aux portes des sous-sols des blocs B et E, ainsi qu'à la porte sectionnelle située sur le tracé de la servitude de passage grevant le fonds de la Phase I.

L'appelante sollicite par conséquent que la Phase I soit condamnée à autoriser l'appelante à exécuter ces travaux et, pour ce faire, à autoriser l'accès par un entrepreneur à la rampe d'accès et au sous-sol (assiette de la servitude) mais également à l'installation électrique de la Phase I relative à l'assiette de la servitude, dans les quinze jours de la signification de la décision à intervenir ou de l'acquiescement à ladite décision par la Phase I, jusqu'à la réalisation complète des travaux, et ce sous peine d'une astreinte de 100,00 € par jour de retard .

A CES CAUSES,

L'appelante conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame, Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Namur,

De convoquer la partie intimée à comparaître à l'audience du2023 àh..... de la^e chambre du Tribunal de première instance de Namur (siégeant au lieu habituel de ses audiences, Palais de Justice, Place du Palais de Justice, 5000 Namur)

AUX FINS :

De déclarer le présent appel recevable et fondé ;

De réformer le jugement *a quo* en ce qu'il fait droit à certaines demandes de la partie intimée et ne fait pas droit à toutes les demandes reconventionnelles de l'appelante,

Et, faisant ce que le Premier Juge eut dû faire :

➤ Statuant sur la demande principale originaire

De déclarer ladite demande non fondée ;

Par conséquent :

- **A titre principal** : de débouter l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase I) de l'ensemble de ses prétentions ;
- **A titre subsidiaire**, si par impossible il devait être fait droit, en tout ou en partie, à la demande de l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase I) de condamnation de l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase II) à diverses sommes : de compenser ces sommes avec la somme de 9.000,00 €, sous réserve de majoration ou diminution en cours d'instance, supportée par l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU - Phase II au profit de l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU - Phase I ;
- En toute hypothèse de réformer le jugement entrepris en ce qu'il dit pour droit que l'usage du parking extérieur (hors sous-sol) sur le fonds cadastré 176A est commun aux deux phases.

➤ Statuant sur la demande reconventionnelle originaire

De déclarer ladite demande recevable et fondée ;

Par conséquent :

- De condamner l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase I) à restituer à la concluante, dans le mois de la signification de la décision à intervenir, les documents et autres effets, appartenant à la Phase II et détenus illégalement par la Phase I, à savoir :
- les fardes contenant les dossiers de construction « BUYLE », avec plans et CDs de la copropriété ;

- les documents manquants parmi ceux déposés le 27 mars 2020 dans les locaux de la Phase I par l'ancien syndic TREVI en la personne de Monsieur GENDEBIEN, documents qui concernent expressément la Phase II et qui permettent un contrôle efficace de la comptabilité des exercices antérieurs;
- les badges, cartes d'accès au sous-sol et télécommandes de la porte sectionnelle revenant à la concluante, ceux-ci devant être opérationnels ;
 - et ce, sous peine d'une astreinte de 50 €/jour de retard de mise à disposition des documents réclamés.
- D'autoriser l'appelante à faire installer, dans ses sous-sols des blocs F-G-H, à ses frais, un système propre de (1) gestion des accès, de (2) sécurité incendie et d' (3) alarme incendie et, pour ce faire, de condamner l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase I) à autoriser l'accès par un entrepreneur à la rampe d'accès et au sous-sol (assiette de la servitude) mais également à l'installation électrique relative à l'assiette de la servitude, dans les quinze jours de la signification ou de l'acquiescement (par la Phase I) de la décision à intervenir, jusqu'à la réalisation complète des travaux, et ce sous peine d'une astreinte de 100,00 € par jour de retard;

➤ Statuant sur les dépens

De condamner l'ACP RÉSIDENCE AU FIL DE L'EAU (Phase I) aux entiers frais et dépens des deux l'instances, en ce compris les indemnités de procédure liquidée chacune au montant de base de 1.800,00 € (montant de base).

A titre subsidiaire, ordonner la compensation des dépens, conformément à l'article 1017, al. 4 du Code judiciaire.

Wavre, le 24 mars 2023

Pour l'appelante,
Son conseil,
Me Alexis della FAILLE

