

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 18 JUIN 1924.

Rapport de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du Projet de Loi revisant et com- plétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

*(Voir les n°s 10, 80, 113, 226, 240, 249 et les Ann. parl. de la Chambre
des Représentants, séances des 14 et 22 mai 1924, et le n° 160
du Sénat.)*

Présents : MM. MAGNETTE, président ; BERGER, DE SWARTE, DUBOST,
MEYERS, MOSSELMAN, VAN FLETEREN et VAUTHIER, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le Projet de loi soumis aux délibérations du Sénat a été voté par la Chambre des Représentants, le 22 mai 1924. Ce vote a été émis à l'unanimité (moins une abstention) des 133 membres présents. Le projet, dont le Gouvernement a pris l'initiative, a été élaboré par le Comité permanent du Conseil de législation, lequel est l'auteur de l'Exposé des motifs. La Chambre des Représentants a cru devoir apporter au texte qui lui était soumis quelques amendements relativement secondaires et qui respectent entièrement sa substance. Enfin, le rapporteur du projet à la Chambre, M. Van Dievoet, lui a consacré un travail dont les amples développements, à la fois judicieux et savants, constituent pour lui un commentaire auquel nous pouvons nous référer avec sécurité.

Un projet qui se présente au Sénat dans des conditions aussi favorables, mérite assurément notre sympathie et il nous paraît infiniment probable qu'il obtiendra une adhésion sans réserve. Est-ce à dire qu'il ne suscitera dans son application aucune difficulté et que, sur certains points tout au moins, il ne laisse pas subsister des doutes, des incertitudes ? Nous ne voudrions pas nous montrer complètement affirmatifs à cet égard et c'est là un point sur lequel on nous permettra de revenir un peu plus loin.

* * *

L'excellent rapport de M. Van Dievoet permet à la Commission de la Justice de s'expliquer avec beaucoup de brièveté.

L'élaboration du Projet de loi a eu pour cause principale un phénomène d'ordre économique dont, en Belgique du moins, on ne pressentait aucune-

ment l'importance avant la guerre : il s'agit de la construction et de la vente de maisons dont les étages appartiennent à des propriétaires distincts. Ce n'est pas que cette situation fût inconnue de la loi. Bien au contraire, l'article 664 du Code civil s'en occupe et renferme, à son sujet, quelques dispositions précises. Mais cet article n'a guère trouvé d'applications dans notre pays. Dans certaines régions de la France (spécialement à Grenoble), il est d'un usage assez fréquent. Il est assez remarquable que le législateur français n'ait pas cru nécessaire jusqu'à présent d'ajouter quoi que ce soit au texte de l'article 664 du Code civil. Il s'en est remis aux traditions locales, à la jurisprudence, aux conventions des intéressés, bref à un véritable droit coutumier. Persistera-t-il dans cette abstention, maintenant que la construction des maisons à propriétés multiples s'est répandue à Paris ? C'est ce que l'avenir nous apprendra. Mais en Belgique, pays où un droit coutumier n'a pas eu l'occasion de se constituer et où l'érection de maisons dont les étages appartiennent à des propriétaires différents, est un procédé qui s'est introduit assez soudainement dans le monde des relations économiques, on conçoit que le législateur ait cru nécessaire de parler. On le conçoit d'autant mieux que la multiplication d'immeubles de ce genre est de nature, semble-t-il, à tempérer les inconvénients résultant de la disette des logements. Une loi prudemment rédigée et procurant aux intéressés des garanties qui la mettent à l'abri de surprises fâcheuses, aura pour conséquence presque certaine de stimuler l'ardeur et la bonne volonté des constructeurs.

*
* *

Une nouvelle loi est donc extrêmement utile. A parler strictement, elle n'est pas indispensable. Sous le régime antérieur (celui du Code civil), il était possible d'ériger des maisons dont les étages appartenaient à des propriétaires différents. Si nous énonçons cette remarque, c'est afin de faire bien comprendre que le projet de loi n'introduit dans notre législation aucun principe juridique qui soit vraiment nouveau. Il confirme certaines règles qui existaient auparavant ; il leur donne un surcroît de précision, et surtout il détermine quelques-unes des conséquences qui en dérivent normalement.

Cette observation vaut notamment pour les dispositions que le projet de loi édicte relativement à l'indivision. Des indivisions ont toujours existé, les unes accidentelles et résolubles au gré des indivisaires (il s'agit particulièrement des indivisions qui résultent de l'ouverture d'une succession), les autres permanentes et obligatoires (cours, puits, couloirs, etc., desservant à la fois plusieurs habitations). La loi positive s'était montrée singulièrement réservée au sujet de ces situations qui, en fait, étaient extrêmement fréquentes. Mais les usages, la jurisprudence avaient suppléé ici, et en somme avec succès, au mutisme persistant du législateur.

La construction de maisons se décomposant en propriétés multiples doit forcément conférer à la notion de l'indivision une importance grandissante, puisque de telles maisons contiennent inévitablement des parties qu'utilisent, indistinctement, tous les propriétaires. Les rédacteurs du projet de loi se sont vus amenés, dès lors, à reprendre, pour l'approfondir, la notion même de l'indivision, à organiser un régime qui convienne à toute indivision quelconque, mais dont l'application la plus intéressante sera vraisemblablement celle qui découlera de l'existence de constructions à propriétés multiples.

*
* *

Le projet de loi stipule que le régime qu'il institue n'aura lieu qu'autant qu'il n'y est pas dérogé par des dispositions et conventions spéciales. Ces conventions seront-elles fréquentes? En ce qui concerne l'indivision traditionnelle, l'indivision à laquelle nous sommes accoutumés et notamment celle qui procède de l'ouverture d'une succession, il est à présumer que les contrats entre les ayants-droit seront plutôt rares. Le régime que le projet de loi organise (et qui d'ailleurs est la consécration d'une pratique éprouvée) procure aux intéressés les garanties nécessaires. Mais il en sera tout autrement de l'indivision qui sera désormais l'accessoire de propriétés distinctes créées dans un même bâtiment.

En pareille matière — et si nous devons avoir égard aux précédents que nous offre la France — les conventions entre propriétaires seront nombreuses et, par surcroît, très circonstanciées. Des spécialistes ont rédigé tout un jeu de formules applicables à un « règlement de copropriété ». On trouvera ces formules notamment dans un excellent ouvrage publié par M. Ch.-L. Julliot (1). Bien entendu, ce n'est pas le moment de procéder à l'analyse de ces formules-type. Ce qu'il est toutefois permis d'en retenir, c'est qu'elles font des copropriétaires une espèce de corporation dont les membres assument les uns envers les autres des obligations réciproques, obligations dont seront également tenus les acquéreurs qui succéderont aux intéressés primitifs. On rencontre ici une forme nouvelle et assez imprévue de l'esprit d'association. Que ces « règlements de copropriété » soient désirables, c'est ce dont on ne saurait guère douter. Réussiront-ils, surtout au début, à prémunir les intéressés contre le péril des récriminations et des litiges? Il serait quelque peu téméraire de l'affirmer.

Si nous en parlons, c'est principalement parce qu'ils font comprendre la nécessité qu'il y avait à compléter l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques. Cet article 1^{er} énumère les actes entre vifs qui sont soumis à transcription. Le projet de loi ajoute à la nomenclature « les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire ». Les actes à transcrire ce seront précisément ces « règlements de copropriété », lesquels non seulement déterminent les droits des propriétaires d'étages sur les parties communes de l'immeuble (cours, escaliers, toits, etc.), mais définissent également les obligations qu'ils ont les uns envers les autres en tant que propriétaires d'étages distincts. L'acquéreur ultérieur d'un étage sera donc averti des droits dont il sera titulaire et des obligations qu'il assumera par cela seul qu'il deviendra à son tour propriétaire d'un étage et qu'il entrera dans la petite corporation de laquelle dépend la maison. Il y aura là, on doit en convenir, des combinaisons juridiques quelque peu imprévues, mais qu'il n'est pas impossible (du moins nous le pensons) de rattacher à des types traditionnels dont la valeur est reconnue.

* * *

Le propriétaire d'un étage est propriétaire exclusif d'une fraction déterminée, et, à vrai dire, d'une tranche de la construction : il est propriétaire par indivis du sol sur lequel la construction est élevée (pour ne rien dire de certaines parties de la construction elle-même). Il a, dès lors, la faculté d'aliéner la chose qui lui appartient, de la grever d'hypothèques, etc. En fait, il arrivera fréquemment que le propriétaire d'un étage, ou, pour mieux dire, d'un futur étage, aura besoin d'obtenir du crédit et d'emprunter un capital en vue précisément de contribuer à l'érection d'une maison dont il va pos-

(1) Traité formulaire de la division des maisons par étages et par appartements (Paris 1922).

séder une fraction. A-t-il la faculté, sous l'empire de la législation actuelle, de donner comme garantie d'un tel emprunt la partie de l'immeuble que l'on se propose d'ériger ? A notre avis, il faut, répondre affirmativement à cette question, à la condition que l'emprunteur soit au moment de l'emprunt copropriétaire du sol sur lequel la maison doit être érigée. En effet, la construction de l'emprunteur, si même elle n'est que le fragment d'un édifice plus vaste, est un accessoire du sol qui doit supporter cet édifice. Et nous ne croyons pas que l'on puisse opposer à cette solution l'article 78, alinéa 2 de la loi hypothécaire disant que « les biens à venir ne peuvent être hypothéqués ». Cette disposition vise les biens sur lesquels le débiteur n'a aucun droit au moment de la constitution de l'hypothèque, et non point les biens qui par leur nature deviendront accessoire d'un immeuble que le débiteur possède déjà. Il paraît cependant que certains doutes ont surgi au sujet de cette solution. Afin de calmer ces appréhensions, le Projet de loi, au moyen d'une disposition formelle, laquelle constitue une addition à l'article 45 de la loi hypothécaire, déclare formellement que « l'hypothèque peut être constituée sur des bâtiments dont la construction est commencée et même projetée, pourvu que celui qui confère l'hypothèque ait un droit actuel lui permettant de construire à son profit ».

Ce sera naturellement aux créanciers à prendre les précautions nécessaires, à ne se dessaisir des fonds qu'au fur et à mesure de l'érection du bâtiment. Si, par malheur, le capital étant avancé, la construction n'était pas érigée, le prêteur n'aura d'autre garantie que la part de copropriété de son débiteur dans le sol, garantie dont la mise en œuvre n'ira pas sans offrir certaines difficultés.

* * *

L'une des questions qui ont été rencontrées au cours de la discussion à la Chambre des Représentants, question difficile et qui, reconnaissons-le, n'a pas été résolue, est celle de l'obligation incombant aux propriétaires d'étages de contribuer à la réfection, peut-être même à la reconstruction de l'immeuble. C'est, en effet, un problème embarrassant. Quels sont notamment les moyens de contrainte dont on pourrait user à l'égard d'un propriétaire récalcitrant ? Diverses solutions ont été préconisées, ou, pour mieux dire, suggérées. Aucune d'elles ne s'impose par un caractère d'évidence et aucune d'elles, disons-le nettement, ne saurait prétendre à l'honneur d'être celle que le législateur a entendu sanctionner.

La Commission de la Justice n'a pu s'empêcher de constater le silence de la loi sur un point déterminé. Elle ne croit pas qu'il appartienne aux « travaux préparatoires », ou, plus exactement, aux déclarations émanées d'orateurs parlant en leur nom personnel, de combler une lacune de ce genre. La loi la mieux faite donne naissance à des litiges. C'est aux tribunaux qu'il incombe d'appliquer la loi et de l'interpréter, en s'inspirant des principes généraux du droit ainsi que de l'analogie. Les membres des assemblées législatives n'ont point pour rôle de dire individuellement ce que le législateur n'a pas voulu dire ou n'a pas osé dire lui-même.

A vrai dire, certains membres de la Commission de la Justice ont estimé que l'incertitude qui subsiste sur la solution d'une question réellement importante, est fort regrettable. Ils auraient voulu que le Sénat tranchât la difficulté au moyen de l'insertion dans la loi d'une disposition supplémentaire et précise.

La Commission de la Justice a pensé que la question n'est pas de celles qui justifient un renvoi à la Chambre des Représentants, avec les retards inévi-

tables — et, dans le cas présent, extrêmement fâcheux — qu'un tel renvoi comporte.

Il est à présumer que, dans la pratique, le problème juridique que nous avons signalé se présentera fort rarement, et cela pour une raison facile à concevoir : « les règlements de copropriété » ne manqueront pas de spécifier les droits et obligations des co-propriétaires en matière de réparation et de reconstruction de l'immeuble. Au surplus, si, contre notre attente, l'expérience démontre qu'une intervention du législateur est nécessaire, il lui sera loisible de se produire efficacement dans l'avenir.

* * *

L'article 6 du Projet de loi modifie l'article 187 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, en permettant aux sociétés qui se constituent pour la construction, la vente et l'achat d'habitations, de revêtir les formes des sociétés commerciales (et notamment la forme d'une société anonyme ou d'une société coopérative), sans perdre leur caractère civil. Une pareille faveur a été accordée, antérieurement déjà, aux sociétés ayant pour objet la création de maisons ouvrières et de maisons à bon marché. Cette disposition, qui ne figurait pas dans le Projet élaboré par le Gouvernement, a été introduite dans le texte de la loi au cours des débats parlementaires. On ne peut que s'en féliciter. L'attribution de la capacité juridique aux sociétés qui se proposent de mettre des habitations nouvelles à la disposition des personnes qui les réclament, facilitera singulièrement leurs opérations et contribuera, par conséquent, à la multiplication nécessaire de logements nouveaux.

* * *

Le présent rapport s'est borné à signaler deux ou trois points qui lui ont paru mériter quelques éclaircissements. Il ne s'est nullement proposé d'analyser les diverses dispositions du Projet de loi et d'en déterminer la portée.

Ce travail a été fait — et fort bien fait, — qu'on nous permette de le dire encore, par M. le député Van Dievoet, dans le rapport présenté à la Chambre des Représentants. Il y aura donc lieu de le consulter. La Commission de la Justice ne peut que convier le Sénat à se rallier à un projet établi avec beaucoup de soin et d'accorder son concours à une œuvre législative dont les effets salutaires ne tarderont pas à se révéler.

Le Secrétaire,
M. VAUTHIER.

Le Président,
CH. MAGNETTE.