

N° 13
74^{ème} chambre

13/74/13

7+5

Exempt du droit de greffe,
copie notifiée en exécution
de l'art. 673 § 2 C.J.

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES

R.G 2011/5214/A

Trouble de voisinage – mitoyenneté

Jugement avant dire droit – désignation expert – contradictoire + RP

**Expert : Mme Anne-Marie GALLER,
rue Obecq, 42 à 1410 Waterloo - Tél : 02/354.51.17**

Provision : 2.000 Euros (demanderesse)

Annexes: 1 citation
1 ordonnance 747 § 1 Cj
6 conclusions

Présenté le
Non enregistrable
Le Receveur

EN CAUSE DE :

L'Association des Copropriétaires de la RESIDENCE DE MOT,
située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot, 18, représentée par
son syndic la **SCRL GESTIMASS**, BCE n° 0429.208.964, dont le
siège social est établi à 1170 Bruxelles, avenue du Martin-Pêcheur, 14
bte 19,

demanderesse,

représentée par **Me Laurent Verbraken**, avocat dont le cabinet est
situé à 1060 Bruxelles, rue Defacqz, 78,

REPERT N°

13/2785

CONTRE :

La S.A. INCORPORE, BCE n° 0455.117.268, dont le siège social
est établi à 1040 Etterbeek, rue De Mot, 20,

Madame BERGLING Anita, domiciliée à 1040 Etterbeek,
rue De Mot, 22,

JIE X

défenderesses,

comparaissant en personne,

J-IEX

En ces causes, prises en délibéré le 6 décembre 2012, le tribunal rend le jugement suivant :

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- la citation introductive d'instance signifiée le 14 avril 2011, à la requête de l'ACP De Mot par Me Pauwels, huissier de justice de résidence à Forest;
- l'ordonnance basée sur l'article 747 §1er du Code judiciaire, prononcée le 21 octobre 2011 ;
- les conclusions et les dossiers déposés par les parties;

Entendu le conseil des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 6 décembre 2012;

* * * *

I. Objet des demandes

La demande mue par l'ACP De Mot tend, sur pied de l'article 19 alinéa 2 du Code judiciaire, à la désignation d'un expert judiciaire.

La sa Incorpore et Mme Bergling sollicitent avant dire droit, que *« l'ACP De Mot représentée par son syndic Gestimass srl démontre son existence ainsi que le mandat de son syndic et de son avocat »*.

Pour le surplus et à titre principal, elles concluent à la nullité de la citation, à l'irrecevabilité de la demande et à son non-fondement. Elles sollicitent une indemnité de procédure de 5.000 €.

A titre subsidiaire, elles demandent de limiter l'expertise à un avis sur la stabilité du mur litigieux.

II. Les faits

Les faits utiles à la solution du litige peuvent se résumer comme suit :

- les défenderesses sont propriétaires d'un immeuble situé à 1040 Bruxelles, rue De Mot, 20-22, tandis que l'ACP De Mot, représentée par son syndic, la scrl Gestimass, est voisine de ce bâtiment;
- elles ont entrepris de réaliser des travaux dans cet immeuble, et notamment de créer un studio au 1er étage; elles auraient à cette fin déposé une demande de permis d'urbanisme;
- le 17 février 2011, l'huissier de justice Schelfhout, remplaçant Me Leroy, a procédé au constat suivant: « *Me trouvant sur le parking, je constate que l'arrière de la maison située à la rue Demot 20, est en travaux. (...) le revêtement du mur mitoyen a été enlevé sur une largeur d'environ 2 à 3 mètres. (...)* »;
- le 25 février 2011, l'huissier de justice Plugers, de résidence à Overijse, a fait le constat suivant: « *Les propriétaires de l'immeuble sis rue De Mot 20-22 exécutent actuellement des travaux de construction. Suivant le préposé du syndic prénommé, la construction d'une extension (studio) à la maison De Mot 20-22 est actuellement en cours. Une partie d'un mur qualifié suivant le préposé comme mitoyen a été abattue. (...) Je constate en outre que le restant du mur en question se penche actuellement vers la gauche soit vers le garage n°15 (...)* »;
- par courrier du 7 mars 2011, le conseil de l'ACP De Mot a mis en demeure Mme Bergling de suspendre immédiatement les travaux en question;
- par courrier du 15 mars 2011, le conseil de l'ACP De Mot a proposé une réunion sur place le jeudi 17 mars à 14h;
- par courrier du 6 avril 2011, le conseil de l'ACP De Mot a fait part au conseil des défenderesses que les informations fournies étaient inexactes et contestées par sa cliente, et que celles-ci s'étaient permises « *de percer des murs mitoyens sans autorisation, de rehausser des murs sans fondation, de placer des échafaudages sur des toits qui ne sont pas conçus à cette fin* », invitant celles-ci « *à suspendre immédiatement les travaux* ».

III. Discussion

1.L'ACP De Mot sollicite la désignation d'un expert judiciaire. Elle fait état de ce que les travaux entrepris par les défenderesses dans leur immeuble sis rue De Mot 20-22 à 1040 Bruxelles risquent d'entraîner l'effondrement du mur mitoyen.

Elle fait également état de fissurations sur ce mur qui compromettrait sa stabilité.

Cette demande est contestée par les défenderesses qui invoquent, aux termes de leurs actes de procédure peu compréhensibles, les moyens suivants:

- le défaut d'intérêt et de qualité à agir de l'ACP De Mot ;
- la nullité de la citation;
- l'incompétence ratione materiae du tribunal.

2. Le premier moyen d'irrecevabilité tiré du fait que l'ACP De Mot 18 ne disposerait pas de la qualité ou de l'intérêt à agir parce qu'elle n'existerait pas n'est pas fondé.

Il convient de rappeler qu'en vertu des articles 17 et 18 du Code judiciaire, toute partie doit démontrer d'un intérêt né et actuel à agir, ainsi que de la qualité à agir.

En l'espèce, il résulte des pièces produites que la demanderesse est bien une copropriété qui a fait l'objet de la rédaction par devant le notaire Richir d'un acte de base du 21 février 1929 enregistré et d'un règlement de copropriété du même jour, l'acte de base stipulant : « *Les terrains vendus en totalité ne pourront servir qu'à l'érection de garages pour automobiles. Chacun de ces terrains a pour dépendance indétachable le quinzième indivis des cours de manoeuvre et entrée de garages vendus accessoirement. L'ensemble des quinze garages prévus au plan d'ensemble prémentionné et desdites cours et entrée formera un groupe de garages soumis au règlement de copropriété qui demeurera ci-annexé pour être soumis à la formalité de l'enregistrement en même temps que les présentes. (...)* ».

Il résulte par ailleurs des pièces produites que cette copropriété se réunit chaque année en assemblée générale et est représentée par un syndic, la srl Gestimass, nommée par assemblée générale du 29 septembre 2010.

Si certes, la dénomination de cette copropriété semble avoir évolué (ACP Résidence De Mot dans la citation ou ACP Belliard dans les courriers ou ACP De Mot 18 dans les conclusions), ces diverses dénominations ne sont pas susceptibles d'entacher de nullité les actes de procédure (cf infra) dès lors que cela n'a pas nuit aux intérêts des défenderesses qui ne se sont pas trompées quant à la personne morale dont question et qui ont, au demeurant dénommé quant à elles cette copropriété «*Copropriété garages rue JA De Mot 18*» dans leur requête déposée sur base de l'article 732 du Code judiciaire devant le juge de paix du canton d'Etterbeek.

3. Le second moyen d'irrecevabilité tiré du fait que l'ACP De Mot 18 ne justifierait pas le fait que le mur litigieux est une partie commune et non une partie privative de l'immeuble n'est pas non plus fondé.

En effet, le règlement de copropriété de 1929 mentionne sans équivoque à cet égard en son article 6 que les «*parties communes comprennent tout ce qui n'est pas la propriété privative des propriétaires de garages et notamment l'entrée générale des garages, la cour de manœuvres, telles que ces entrées et cours sont indiquées sur le plan pré mentionné, la mitoyenneté des murs bordant les dites entrée et cour, réserve faite pour le mur du côté de la rue Belliard comme il est dit ci-avant, les trottoirs, les chambres de visite et les canalisation de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des garages* » (souligné par le tribunal).

4. La fin de non-recevoir tirée de la nullité de la citation n'est également pas fondée.

Il convient en effet de rappeler que les articles 43 et 702, 2° du Code judiciaire prévoient qu'un exploit de citation doit contenir notamment, à peine de nullité relative, l'indication des nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, résidence du cité. En vertu de l'article 703 du Code judiciaire, l'identité des personnes morales est suffisamment relatée dans la citation et dans tout acte de procédure par l'indication de leur dénomination, de leur nature juridique et de leur siège social.

Les omissions et les erreurs entachant ces mentions sont sanctionnées de nullité. Il ne s'agit toutefois que d'une nullité relative, étrangère à celle visée par l'article 862, § 1er, 6°, du Code judiciaire.

Pareille nullité ne peut dès lors conformément à l'article 861 du Code judiciaire, être prononcée si la partie qui invoque l'exception ne démontre pas que l'irrégularité a effectivement nuit à ses intérêts. En outre, l'omission ou l'irrégularité d'une telle mention contenue dans l'exploit est susceptible d'être réparée en application de l'article 867 du Code judiciaire.

En résumé, les conditions de nullité des actes de procédure, sont les suivantes :

- 1° une formalité prescrite par la loi à peine de nullité qui n'a pas été respectée et dont le respect de celle-ci ne peut être déduit d'autres actes de procédure;
- 2° le non-respect des formalités doit avoir lésé les intérêts de la partie adverse sauf dans les cas énumérés à titre limitatif dans l'article 862 § 1er;
- 3° s'il est satisfait aux conditions 1 et 2, le juge ne peut encore prononcer la nullité que si le but légal n'a pas été atteint. (Le droit judiciaire rénové, Kluwer, p. 140 et ss).

En ce qui concerne plus particulièrement la condition de nécessité d'un grief, il faut qu'un préjudice réel soit démontré (A. Fettweis, Manuel de procédure civile, 1985, n°132).

G. de Leval expose à cet égard que *« il s'agit d'éviter tout opportunisme d'une partie s'emparant d'une irrégularité, qui fondamentalement l'indiffère, pour tenter de se soustraire à une procédure ; en d'autres termes, le seul moyen tiré du préjudice causé par l'action en justice est inopérant »* et précise que *« le préjudice procédural doit être réel, concret, suffisant, direct ; il faut que l'irrégularité susceptible de justifier le prononcé de la nullité compromette véritablement les intérêts de la partie qui l'invoque en l'empêchant de faire valoir ses droits compte tenu d'une progression normale de la cause »* (Eléments de procédure civile, Larcier, 2003, n°42).

En l'espèce, s'il est exact que l'adresse du syndic, la srl Gestimass, mentionnée dans la citation est celle de son siège d'exploitation, que l'abréviation « J.A. De Mot » ou « De mot » pour Jean-André De Mot a été utilisée et que la dénomination de la demanderesse dans la citation est ACP Résidence De Mot au lieu de ACP De MOT 18, les défenderesses n'ont subi aucun préjudice du fait de ces éléments.

En effet, il résulte des éléments du dossier que les défenderesses, ne sont pas méprises sur l'identité de la demanderesse en prenant connaissance de la citation et a été en mesure de conclure et préparer leur défense sans difficulté.

L'absence de grief est d'autant plus évidente en l'espèce que les défenderesses ont elles-mêmes utilisé, dans la requête qu'elles ont introduite en février 2011 sur base de l'article 732 du Code judiciaire devant le juge de paix du canton d'Etterbeek, la même abréviation pour la rue Jean-André De Mot qu'elles dénoncent actuellement. En effet, cette requête renseigne comme partie appelée à comparaître: *« Copropriété garages rue JA De Mot 18 »*.

5. le moyen tiré de l'incompétence ratione materiae du tribunal de céans n'est pas davantage fondé.

C'est en effet à tort que les défenderesses considèrent que le mur litigieux qu'elles ont entrepris de rehausser ne serait pas mitoyen et que *« si la discussion se porte sur la question à qui appartient le mur mitoyen, ce dossier ressort de la compétence d'une justice de paix »*.

En effet, les défenderesses ne démontrent par aucun élément probant que le mur ne serait pas mitoyen.

En toute hypothèse, que le mur litigieux soit privatif ou mitoyen, le tribunal de céans est compétent.

6. Enfin, c'est à tort que les parties défenderesses mettent en cause l'opportunité de la mesure d'expertise dès lors que l'ACP De Mot n'apporterait pas de commencement de preuve des désordres constatés depuis 2011.

Il convient de rappeler que statuant sur la base de l'article 19 alinéa 2, le juge doit se faire une appréciation marginale des droits en cause par un examen sommaire, prima facie (E. Boigelot, Les débats succincts et les mesures avant dire droit in Le procès civil en accéléré, Larcier, 2007, p.63).

Par ailleurs, pour triompher dans sa demande d'expertise, la demanderesse ne doit pas apporter la preuve, sous peine de priver l'expertise de toute utilité, d'une faute dans le chef des défenderesses ou du trouble de voisinage allégué. Il lui suffit d'établir la vraisemblance des faits qu'elle leur impute.

En l'espèce, le dossier produit (photographies et absence de permis d'urbanisme déposé par les défenderesses) répond largement à cette exigence.

Il s'indique dès lors de recourir aux lumières d'un expert dont la mission sera précisée au dispositif des présentes.

**Par ces motifs,
Le tribunal,**

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935, sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Statuant contradictoirement;

Déclare la demande formée sur pied de l'article 19 alinéa 2 du Code judiciaire recevable et fondée;

Avant dire droit quant au fond et tous droits des parties saufs ;

Désigne en qualité d'expert **Mme Anne-Marie Galler, rue Obecq, 42 à 1410 Waterloo – Tél : 02/354.51.17**, avec la mission de :

- après avoir convoqué toutes les parties et leurs conseils, se rendre sur les lieux situés à 1040 Bruxelles, rue De Mot, 20-22 et rue de Mot, 18;
- prendre connaissance des dossiers transmis sans délais par les parties et notamment les plans et les permis délivrés pour l'exécution par les défenderesses des travaux litigieux;

- examiner si les travaux exécutés mettent en péril la stabilité du mur mitoyen et dans l'affirmative;
- décrire, de manière générale, les travaux à entreprendre afin de remédier à cette instabilité et en évaluer le coût et la durée ;
- décrire les troubles et les dommages éventuels subis par la demanderesse et en évaluer le coût;
- répondre avec précision aux notes de faits directoires transmises par les parties ;
- tenter de concilier les parties.

Dit que **la demanderesse** consignera, dans les huit jours de la notification du présent jugement, **une provision de 2.000,- €** au greffe du tribunal de première instance (compte n° BE 17 6792 0087 9421) ou dans une institution de crédit avec accord des parties sur un compte rubriqué au nom de l'expert désigné, étant entendu que l'expert n'entamera sa mission que lorsque la provision sera consignée ;

Dit que ce montant sera immédiatement et directement exigible par l'expert sur simple présentation du présent jugement ;

Dit que les honoraires de l'expert seront calculés, suivant les critères légaux, selon un tarif horaire qui sera fixé sur la base du tarif de l'article 44 du barème annexé à l'arrêté royal du 27 avril 2007 portant règlement général des frais de justice en matière répressive (M.B., 25 mai 2007, p.28239) qui pourra être majoré d'un pourcentage ne dépassant pas 75 %, compte tenu des règles de la procédure contradictoire à respecter par l'expert désigné en matière civile, de sa direction des échanges contradictoires conflictuels du procès civil et des difficultés particulières. Les frais seront pris en compte conformément aux articles 44 à 49 dudit barème et majorés, s'il échet des débours pour les aides extérieures nécessaires sur la base de factures ou de notes de créances produites.

Dit qu'il n'y aura pas de réunion d'installation, sauf aux parties à en solliciter une en faisant revenir la cause à l'audience ;

A défaut de conciliation des parties ;

Dit que l'expert consignera ses constatations et avis dans un rapport motivé, affirmé sous serment et dûment signé, dans les **4 mois**, à compter de la notification de sa mission par le greffe et ceci au greffe civil du Tribunal de première Instance de Bruxelles ;

Dit que les parties devront faire valoir leurs observations à l'égard de l'avis provisoire de l'expert dans un délai de 15 jours;

Pour le surplus, dit que les parties et l'expert sont tenus de se tenir aux règles de l'expertise judiciaire, comme repris dans les articles 962 à 991 du C.J. ;

Renvoie la cause au rôle particulier ;

Réserve les dépens ;

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 74ème chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles le 18 janvier 2013.

Où étaient présentes et siégeaient :

- Mme V. Boon, juge unique
- Mme N. Caullet, greffier délégué



N. Caullet



V. Boon

Pour le surplus, dit que les parties et l'expert sont tenus de se tenir aux règles de l'expertise judiciaire, comme repris dans les articles 962 à 991 du C.J. ;

Renvoie la cause au rôle particulier ;

Réserve les dépens ;

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 74ème chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles le 18 janvier 2013.

Où étaient présentes et siégeaient :

- Mme V. Boon, juge unique
- Mme N. Caillet, greffier délégué



N. Caillet



V. Boon