

Brève

## Association des copropriétaires et garantie des vices cachés

L'article 3.92, §1<sup>er</sup>, du Code civil prévoit que « [l]'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en 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 [...] ».

Dans son arrêt du 12 décembre 2025\*<sup>1</sup>, la Cour de cassation se prononce au sujet des pouvoirs d'une association des copropriétaires en matière d'action en garantie des vices cachés (art. 1641 et s. de l'ancien Code civil). Elle casse l'arrêt de la cour d'appel de Bruxelles, qui avait décidé que « [l]'association des copropriétaires se voit reconnaître la qualité pour introduire les actions liées à la vente et à la construction de l'immeuble lorsque les désordres affectent les parties communes [...], et qu'il en est ainsi de l'action [...] en garantie des vices cachés »<sup>2</sup>. La Cour de cassation considère que l'action en garantie des vices cachés « [n]e constitue pas une action exercée en vue de la sauvegarde de droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes de l'immeuble, ou relatifs à la gestion de celles-ci ».

Emma Arickx ■

Assistante et doctorante à l'UCLouvain

<sup>1</sup> Cass., 12 décembre 2025, C.24.0179.F.

<sup>2</sup> A cet égard, voy. C. MOSTIN, « Actions relatives à l'exercice, la reconnaissance ou la négation de droits personnels », *Rép. not.*, t. VI, *La copropriété*, L.1, *La copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis : aperçu après la réforme du 2 juin 2010*, 2022, n° 377.