



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit de la Copropriété Délégation de pouvoir & double signature n° 2

Juge de paix de Woluwé-St-Pierre

Jugement du 31 décembre 1997 :

Délégation de pouvoir : Délégation de pouvoirs accordée à Monsieur D faisant l'objet d'un accord de l'assemblée générale ne contrevient pas aux dispositions de l'article 577-8 §5 ;

Par contre, le pouvoir de signature attribué aux membres du comité de gérance, est contraire aux dispositions de l'article **577-8 §4** qui confie au syndic l'administration des fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires dans la gestion des affaires communes ;



Jugement du 31 décembre 1997 :

Attendu que telle que formulée en conclusion, la demande tend à nous entendre déclarer nulle la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 1996 par laquelle madame C. a été nommée syndic et par laquelle autorisation a été donnée de transférer ses compétences à son époux, monsieur D. ;

Que la demanderesse nous demande de désigner un syndic provisoire, chargé de convoquer une assemblée générale en vue de désigner un autre syndic ;

Que la demanderesse poursuit également **l'annulation de la décision** prise par l'assemblée générale des copropriétaires le 16 avril 1997 sous le point 12.3 (' titulaires du compte en banque de la copropriété ') et sous le point 7 (' renouvellement de mandat de syndic pour une année ');

Que la demanderesse postule en outre la condamnation des défendeurs à lui payer 1 franc de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire sur un montant évaluée à 100.000,-fr ;

Attendu que monsieur D. et madame C. nous demandent de condamner la demanderesse à leur payer 30.000,-frs de dommages et intérêts ;

Que la copropriété postule la condamnation de la demanderesse à lui payer 5.754,-frs de charges et 75.000,-frs de dommages et intérêts ;

I. ASSEMBLEE GENERALE DU 18 JUN 1996

Attendu que cette assemblée fut convoquée le 5 juin 1996 à la demande de plusieurs Copropriétaires, contenue dans un document du 28 mai 1996. Que selon le vœu de ceux-ci l'assemblée devait avoir pour but de nommer un syndic ; que la convocation vise en son point 4 l'élection d'un nouveau syndic et son point 8 la délégation de pouvoir par le syndic pour la durée de son mandat ;

Attendu que l'assemblée générale élit Madame C, en qualité de syndic pour une période d'un an expirant immédiatement après la prochaine assemblée générale annuelle ; qu'avec l'accord de l'assemblée générale Madame C, **fut autorisée, jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle, à déléguer les pouvoirs bancaire à Monsieur D**, son époux, de même que les missions de contact avec fournisseurs, entrepreneurs et autorités ;

Attendu que l'article 577-8 §4 décrit les tâches qui incombent à tout syndic ; que la délégation de pouvoir accordée à Monsieur D fait l'objet d'un accord de l'assemblée générale et est consentie pour une durée et à des fins bien déterminées, qui ne recouvrent pas l'ensemble des tâches confiées au syndic, que cette délégation ne contrevient ainsi pas à l'article 577-8 §5 ;

Attendu que sur ce point la demande n'est pas fondée ;



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit de la Copropriété

II. ASSEMBLEE GENERALE DU 16 AVRIL 1997

Attendu que l'assemblée générale, sous le point « 12. divers 12.3 Titulaire du compte de la Copropriété » décida que le **pouvoir de signature serait attribué aux membres du comité de gérance**, conformément à la procédure actuelle ;

Attendu que des termes de l'article 577-7 §1^{er}, 1° c) nous pouvons conclure que le conseil de gérance a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

Que la décision en question est manifestement contraire à l'article 577-8 §4 qui confie au syndic l'administration des fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires dans la gestion des affaires communes ;

Attendu que la décision de reconduire le mandat de madame C. pour une durée d'un an n'est pas sujet à annulation, la demanderesse ne prouvant pas à suffisance de droit la simulation qu'elle invoque ;

Que celle-ci aurait pu être retenue si elle avait été appuyée d'éléments probants, tels de fausses signatures sur les documents censés émaner du syndic (cfr. p. ex. pièce 12 bis du dossier de la demanderesse ?) ou encore la production de devis signés par monsieur D. ou de factures qui lui auraient été directement adressées ;

Que de tels éléments ne sont pas évoqués par la demanderesse ;

III. DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Attendu que c'est à tort que la demanderesse conteste les frais de jardinage et les frais d'avocats, qui constituent des frais ordinaires de copropriété ; qu'en ce qui concerne les frais de jardinage, ils ont fait l'objet d'une approbation de l'assemblée générale ;

IV. LES DEMANDES DE DOMMAGES ET INTERETS POUR PROCEDURE TEMERAIRE ET VEXATOIRE

Attendu qu'aucune de ces demandes n'est fondée, compte tenu de ce qui précède ;

Par ces Motifs ;

Disons les demandes recevables ;

Quant à la demande principale :

Annulons la décision de l'assemblée générale du 16 avril sous le point 12.3 rappelé ci-avant ;
Déboutons la demanderesse du surplus de sa demande ;

Quant à la demande reconventionnelle

Condamnons la demanderesse à payer à l'association des copropriétaires 13.429,-frs majorée des intérêts moratoires à 10 % à partir du 1^{er} septembre 1996 jusqu'à complet paiement;

Déboutons les parties du surplus de leurs demande respective ;

Délaissions les dépens à charge des parties qui les réclament ;