



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la Copropriété

Association des copropriétaires – gardienne - non n° 27

Juge de paix de Charleroi (2^{ème} canton),

Jugement du 26 mai 1997

Mandat du syndic : Le syndic d'un immeuble n'est pas recevable à agir en recouvrement de loyers ou d'indemnités dus à l'un des copropriétaires bailleurs, à défaut d'agir en qualité de mandataire du titulaire de droit.



Jugement du 26 mai 1997

Vu la requête déposée le 4 mars 1997 par laquelle la demanderesse postule condamnation de la défenderesse, « relativement à l'appartement sis au premier étage, de la me Brigade Piron, 345, à Montignies-sur-Sambre », à lui payer la somme de 49.500 F à titre d'indemnité de résiliation du bail à loyer de résidence principale ayant pris cours le 1er janvier 1995, et la somme de 49.500 F à titre d'indemnité complémentaire pour rupture de bail durant le premier triennat (art. 3-2 du bail et art. 3, L. 20 févr. (991), outre les intérêts moratoires depuis le 30 septembre 1996, les intérêts judiciaires, frais et dépens;

Attendu que la qualité est une condition de recevabilité de l'action, que le tribunal doit vérifier d'office;

Attendu qu'en l'espèce, est produite une convention, signée le 22 novembre 1995 intitulée « de mise en location de l'appartement sis rue Brigade Piron, 345, B 1, Montignies-sur-Sambre », par laquelle un mandat est confié par Mme A. Pasquet à la s.p.r.l. Immo-Troporéa;

Quelle a été conclue après que la défenderesse ait notifié son intention de quitter les lieux;

Attendu que préalablement, un bail à loyer de résidence principale avait été signé le 4 décembre 1994 entre M. et Mme Pasquet, sans doute représentés par M. Deman (signataire sous « bailleur ») et la défenderesse, le contrat étant rédigé à l'en-tête de la sa. Cogefin

Attendu que l'action n'a pas été diligentée par la s.p.r.l. Immo Troporéa en sa qualité de mandataire des propriétaires de l'appartement, ce qui serait admissible (V° Fettweis, Précis droit judiciaire, n° 37 : « ... le mandataire peut être imposé par la loi, être désigné par justice, ou avoir été librement choisi par le titulaire du droit... »);

Que le représentant agit au nom du représenté qui seul est partie au procès, ledit représentant devant justifier de l'existence et de l'étendue du pouvoir d'agir au nom et pour le compte d'autrui;

Attendu que la présente action a été diligentée par la demanderesse « en sa qualité de syndic de l'immeuble sis me Brigade Piron, 345, à Montignies-sur-Sambre »;

Qu'outre qu'elle ne justifie pas de cette qualité de syndic (alors qu'à l'audience d'introduction, il lui avait été demandé de produire l'acte de base), force est au tribunal de déclarer la présente action non recevable;

Qu'en effet :

- les titulaires du droit à percevoir loyers et indemnités ne sont pas parties à la cause, alors qu'est ici en cause l'exercice par tout copropriétaire d'exercer seul (même par mandataire) les actions relatives à son lot;
- depuis le vote de la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété, c'est non pas le syndic, mais l'association des copropriétaires qui a qualité pour agir en justice et y est représentée par le syndic (v art. 577-8, § 6, et 577-9, § 1Cr C. civ.; La pratique de la copropriété, éd. Faculté de droit de l'U.L.B., Bruxelles, Bruylant, 1996, n° 7, p. 18);