



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit de la Copropriété Mandat du syndic : révocable n° 172

#### Justice de paix de jette, Jugement du 24 mai 2005

Siège : V. Bertouille



L'assemblée générale ne peut conférer un mandat irrévocable au syndic.

Le juge ne peut intervenir par la désignation d'un syndic provisoire que si le syndic désigné par l'assemblée générale est absent ou qu'il ne remplit plus ses fonctions

La désignation d'un syndic est en outre une décision à ce point importante que le mandat ne peut être prolongé de manière tacite (RCDI, 2006/2, p. 18)

#### Jugement du 24 mai 2005

(...)

Vu la citation du 28 juillet 2003;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire;

Vu les pièces de la procédure, e.a.:

- le 28 juillet 2004 jugement interlocutoire fixation des délais pour conclure;
- le 7 décembre 2004 jugement interlocutoire réouverture des débats au 5 janvier 2005;

Vu les conclusions après jugement des demandeurs et de la partie défenderesse (A.c. J.S.);

Entendu les parties en leurs dires, moyens et conclusions;

#### I. Les faits :

Les faits principaux intéressant le litige peuvent se résumer comme suit :

- A. est le syndic de l'A.C. J .S. dans lesquels les con-  
sorts B. sont copropriétaires;
- la désignation de A. intervient le 11 juillet 2001 à la  
suite de la démission du syndic précédent S.;
- une assemblée générale statutaire est convoquée pour  
le 17 mars 2003, qui faute de quorum est à nouveau  
convoquée le 29 avril 2003;
- le PV de l'assemblée générale du 29 avril 2003 a été  
approuvé à l'assemblée générale du 4 septembre 2003; -  
une assemblée générale statutaire a été convoquée pour  
le 29 juin 2004, mais ne s'est, semble-t-il, pas tenue;
- par jugement du 7 décembre 2004, le tribunal avait  
joint les causes et réouvert les débats pour interroger  
les parties sur certaines questions;
- aucune assemblée générale ne s'est tenue depuis celle  
du 29 avril 2003.

#### II. En ce qui concerne l'annulation des délibérations de l'assemblée générale du 29 avril 2003

##### A. Rappel des principes

Le tribunal dans son jugement du 7 décembre 2004  
avait rappelé les principes applicables en matière  
d'annulation des délibérations des assemblées générales  
de la manière suivante:

*"Avant d'aborder les demandes précises telles que  
formulées par les demandeurs, il y a lieu de définir les  
principes applicables en matière de contestations de  
décisions prises par l'assemblée générale en matière de  
copropriété.*

*L'article 577-9 § 2 du Code civil prévoit que 'Tout  
copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de  
réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou  
abusive de l'assemblée générale'.*

*Il est généralement admis que, pour que le juge annule  
une décision irrégulière de l'assemblée générale, il faut  
non seulement prouver l'irrégularité de la décision,  
mais il faut en outre:*

- démontrer que le demandeur a un intérêt personnel  
autre que la rectification de l'irrégularité;
- démontrer que si l'irrégularité n'avait pas été commi-  
se la décision de l'assemblée générale aurait pu être  
différente.

*De plus, la copropriété décide souverainement de sa  
gestion .Il n'appartient pas au juge de paix de se  
substituer aux organes de cette copropriété dans ses  
choix. Il ne peut qu'intervenir, dans les cas prévus par  
la loi et seulement dans les limites que le texte légal  
prévoit. En d'autres termes, lorsqu'il y a une  
divergence de vue entre copropriétaires, ce sont les  
instances de la copropriété qui la règlent, sauf*



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit de la Copropriété

Mandat du syndic : révocable n°172

Le tribunal avait invité les parties à s'exprimer sur l'application de ces principes par rapport aux faits qu'elles soumettaient au tribunal.

B. L'annulation des diverses décisions prises à l'AG du 29 avril 2003

#### 1. L'approbation des comptes

Outre les principes rappelés ci-dessus, le tribunal avait attiré l'attention des parties sur le libellé de l'article 7 de l'acte de base donnant certaines compétences au conseil de gérance en matière de vérification des comptes.

Aucune précision n'est donnée par les parties quant au rôle précis du conseil de gérance attribué par les statuts concernant la vérification des comptes. Le tribunal suppose dès lors que le conseil de gérance n'a jamais effectivement vérifié les comptes et fait rapport à l'AG. Les demandeurs se plaignent de n'avoir pu vérifier les comptes avant l'assemblée générale. Il semble bien que ceux-ci n'aient pas eu accès aux pièces justificatives.

Il appert aussi que le conseil de gérance n'ait pas effectué le rôle de vérificateur qui est le sien en vertu des statuts, en tous cas il n'est pas fait mention au PV de l'assemblée générale qu'il ait fait un rapport sur la vérification de ces comptes.

Des comptes ne peuvent être approuvés en connaissance de cause si une vérification des pièces justificatives n'a pas été possible soit directement par les copropriétaires, soit par un corps de vérificateurs désignés à cette fin. Dans cette mesure la décision de l'assemblée générale est abusive et doit être annulée.

2. En ce qui concerne le mandat irrévocable de négocier l'affaire S.

Les parties conviennent toutes deux qu'un mandat donné au syndic ne peut être irrévocable.

Dans cette mesure la décision de l'assemblée générale doit être annulée.

3. En ce qui concerne les autres décisions

( ... )

III. En ce qui concerne la désignation d'un syndic provisoire

Le tribunal prend acte du fait que Monsieur C. n'est plus propriétaire d'un appartement dans l'immeuble J.S. et qu'il n'a donc plus d'intérêt à demander la désignation d'un syndic provisoire en ce qui concerne les faits et les comptes postérieurs à la vente de son appartement le 6 avril 2005.

A. Les principes

Le tribunal dans son jugement du 7 décembre 2004 avait rappelé les principes applicables en matière d'annulation des délibérations des assemblées générales de la manière suivante:

*"L'article 577-8 § 7 stipule que 'en cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine ( ... )'.*

*Pour que le tribunal puisse désigner un syndic provisoire il faut que le syndic soit empêché ou qu'il y ait carence du syndic. Le Grand Robert définit le mot carence comme étant une 'situation, d'une personne, d'un groupe, d'un pouvoir. .. qui fait défaut, qui se dérobe devant ses obligations, qui manque à sa tâche'.*

*Le texte légal veut manifestement permettre au juge de désigner un syndic provisoire lorsque le syndic en place ne remplit plus ses fonctions parce qu'il ne peut plus le faire (empêchement) ou parce que son attitude est telle qu'elle est assimilable à un abandon (carence).*

*Encore une fois, le texte ne substitue pas le juge aux organes de la copropriété qui sont les seuls à prendre des décisions en opportunité (éventuellement soumis au contrôle du juge), le juge ne peut intervenir par la désignation d'un syndic provisoire que si le syndic désigné par l'assemblée générale est absent ou qu'il ne remplit plus ses fonctions.*

*Dans le cadre de la critique sur la qualité de son travail, il revient aux copropriétaires réunis en assemblée générale d'apprécier les mérites du syndic."*



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit de la Copropriété

Mandat du syndic : révocable n° 172

#### B. Les critiques

Dans le même jugement, le tribunal avait répertorié les critiques comme suit:

*"Les critiques formulées par les consorts B. à l'encontre d'A. peuvent se résumer comme suit:*

1. irrégularité de forme quant aux tenues des AG,'
2. pas de visite régulière du bâtiment;
3. engagement d'une femme d'ouvrage sans consultation de l'AG;
4. paiement tardif de diverses factures;
5. choix d'un expert pour un problème de recouvrement de terrasse au lieu d'une entreprise;
6. problème de fluctuation de la tension de la distribution de l'électricité;
7. refus d'accès aux comptes du syndic par les consorts B.;
8. absence d'entretien des communs,'
9. décomptes de charges tardifs et non détaillés;
10. non inscription de points à l'ordre du jour de l'AG;
11. la non-communication par A. de son contrat et interrogation quant à la durée de son mandat."

Le tribunal constate qu'un nouveau grief est formulé à l'encontre du syndic concernant le fait qu'aucune assemblée générale n'a été réunie depuis l'assemblée générale annulée du 29 juin 2004.

#### C. Discussion

##### 1. Le jugement du 7 décembre 2004

Les points 1 à 3, 5 et 6, 8 et 9 avaient été écartés dans le jugement du 7 décembre 2004 comme suit:

*"Les points 1 à 3, 5 et 6, 8 et 9 ne sont pas des constats de carence actuelle du syndic, en tous cas, les consorts B. ne le démontrent pas. Il s'agit de critiques quant à la qualité du service dont l'assemblée générale peut tenir compte lors de la décharge de responsabilité et renouvellement de mandat."*

Il restait les points 4 et 7, les points 10 et 11 et actuellement la non-convocation de l'assemblée générale.

##### 2. Les difficultés de trésorerie

En ce qui concerne les difficultés de trésorerie, le syndic s'explique clairement sur son origine à savoir l'absence de paiement de provisions par les copropriétaires.

Si la cause semble établie, il appartient au tribunal qu'il est de la mission du syndic de proposer aux organes de la copropriété des solutions pour résoudre le problème.

##### 3. La durée du mandat du syndic

Le tribunal dans son jugement du 7 décembre 2004 avait interpellé les parties sur le mandat du syndic dans les termes suivants:

*"Le point II semble quant à lui très sérieux: les consorts B. demandent au syndic la portée (dans le temps) du mandat d'A. Si l'on accepte que le syndic a été nommé en juillet 2001 (aucune pièce n'est versée aux débats) et que la durée du mandat est la durée prévue par les statuts (soit 3 ans, art. 6, al. 2), le syndic est sans mandat."*

*Le fait d'agir en tant que syndic, sans avoir le mandat de l'assemblée générale et sans convoquer une assemblée générale en vue de régler cette question, malgré les observations qui sont faites à cet égard, constitue certainement une carence du syndic. Il importe cependant de constater que les consorts B. n'ont que très brièvement conclu sur ce point, que ni A., ni l'A.C. J.S. n'y ont répondu et que le tribunal n'est pas informé sur l'exacte durée du mandat d'A. et du sort réservé aux points à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 29 juin 2004 (révocation du syndic)".* Après réouverture des débats l'A.C. J.S. dépose le PV de l'assemblée générale du 11 juillet 2001, constatant la désignation d'A., libellé comme suit:

*"Après un dernier tour de table, Monsieur D.P. invite les propriétaires à voter sur le document remis à l'entrée ( ... ) La S.P.R.L.A. est élue à la majorité des voix pour une période de trois ans".*

En annexe au PV figure un comparatif avec un commentaire pour A: "contrat 3 ans avec reconduction tacite (2 ans), si non reconduction: signifié 6 mois à l'avance".

Les statuts prévoient une durée maximale de 3 ans, renouvelable.

Le tribunal estime que la désignation du syndic est un acte important de la vie de la copropriété. Les statuts prévoient un terme de 3 ans qui doit dès lors être respecté, le renouvellement n'est pas équivalent à la tacite reconduction.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit de la Copropriété

Mandat du syndic : révocable n° 172

La mention de la tacite reconduction dans un comparatif figurant à l'annexe au PV ne peut court-circuiter la procédure normale de désignation du syndic. Cette observation est d'autant plus d'application que l'assemblée générale n'a pu prendre une décision quant à la reconduction puisqu'elle n'a pas été convoquée pour prendre attitude

#### 4. Le fonctionnement actuel de la copropriété

Le tribunal constate que l'organe essentiel de la copropriété, c'est-à-dire l'assemblée générale, ne fonctionne plus depuis 2 ans avec pour conséquence entre autres que les comptes, déficitaires, ne sont pas soumis à l'assemblée des copropriétaires pour la vérification et pour prendre les décisions qui s'imposent.

Le fait qu'une procédure soit pendante devant la justice de paix ne doit pas empêcher les organes de fonctionner normalement.

Le non-fonctionnement de l'assemblée générale empêche que des questions formulées par les copropriétaires soient soumises à son appréciation.

#### 5. Désignation d'un syndic provisoire

En conclusion des différents points évoqués ci-dessus, il y a lieu de nommer un syndic provisoire avec une mission limitée comme suit:

( ... )

#### IV. En ce qui concerne la demande reconventionnelle

( ... )

Par ces motifs,

Nous, juge de paix de complément, statuant contradictoirement et en premier ressort:

Annulons les délibérations de l'assemblée générale du 29 avril 2003 en ce qui concerne le point 7 du procès-verbal concernant l'approbation des comptes pour la période du 1er avril 2001 au 31 mars 2002 et le point 8 du même PV donnant mandat irrévocable au syndic et au conseil de gérance concernant la négociation de l'affaire S.

Désignons Monsieur l'avocat J.c. en qualité de syndic provisoire avec la mission de convoquer une assemblée générale avec à l'ordre du jour:

- l'approbation des comptes dont l'approbation a été annulée par le présent jugement, et les comptes des années ultérieures jusque et y compris 2004;
- l'élection du syndic conformément aux dispositions statutaires;
- la situation de la trésorerie de la copropriété, les causes et les moyens d'y remédier.

La convocation sera lancée au plus tard dans les 2 mois de la notification de sa mission, en veillant de ne pas tenir l'assemblée générale pendant les mois de juillet et août où un grand nombre de copropriétaires risquent d'être absents.

Préalablement à l'assemblée générale, le syndic provisoire veillera à ce que la comptabilité puisse être vérifiée par le conseil de gérance et au moins un des demandeurs accompagné de la personne de son choix

n présentera, après avoir fait un appel d'offre à au moins 3 syndics dont le syndic actuel s'il le désire, un comparatif des conditions des candidats syndic.

Disons que la mission du syndic provisoire se terminera au moment de la désignation du nouveau syndic par l'assemblée générale, sous réserve des suites normales de l'assemblée générale (modification des décisions, rédaction des procès-verbaux).

En ce qui concerne la demande formulée par l'AC. de la Résidence J.S. concernant la demande téméraire et vexatoire, la disons non fondée, en déboutons la demanderesse.

Réserveons à statuer pour le surplus.

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.