



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit de la Copropriété

Action dirigée contre le syndic n° 26

#### Juge de paix de Visé,

#### Jugement du 14 avril 1997

Citation : Une citation est valablement dirigée contre le syndic en sa qualité de gérant de la résidence. Les conclusions des demandeurs confirment bien que l'action est bien dirigée à l'encontre de la copropriété. L'association des copropriétaires, personnalité juridique de la copropriété, est bien à la cause par une citation valablement signifiée à son syndic



#### Jugement du 14 avril 1997

##### 1. Identité de la partie défenderesse

Attendu que la citation indique comme défendeur, monsieur A. Guy (...) en sa qualité de gérant de la résidence ... sise quai ..., 10 à 4020 Liège, domicilié quai 10/201';

que la citation a été remise à „son épouse, B. Bernadette”.

Que les conclusions de la partie demanderesse indiquent comme défendeur, monsieur Guy A., domicilié quai 10/201 à 4020 Liège, agissant en qualité de syndic de la résidence ..., avenue 26 4000 Liège-Rocourt”.

Attendu qu'il ressort des conclusions que l'action n'est pas dirigée contre le syndic en cette qualité ni contre Jean A. personnellement.

Qu'en effet, malgré la rédaction maladroite des actes de procédure, c'est bien la copropriété elle-même qui est la défenderesse dans l'action (voir conclusions F., page 2, 6ème alinéa et page 3, 12ème attendu).

Que la partie défenderesse ne soulève d'ailleurs aucun moyen de ce type et qu'elle a pu se défendre en connaissance de cause.

Que la copropriété possède la personnalité juridique en vertu de l'article 577-5 du Code civil.

Que l'association des copropriétaires de la résidence ... est donc valablement à la cause par une citation signifiée à son syndic (encore qu'il serait permis d'ergoter sur le fait que la citation a été remise à son épouse - voyez sur ce problème, HANSENNE, J., La copropriété forcée, Collection Droit et Immobilier, La Charte; J.J.P., 1995, KRAEWINKEIS, J-N., Les actions en justice”, 218 et 219).

Attendu qu'il résulte de ce qui procède que Renée F. exerce bien une action contre la copropriété dont elle fait partie et qu'il convient d'appliquer les articles 577-3 et suivants du Code civil qui réglementent cette matière.

##### 2. Objet et fondement de l'action

Attendu que Renée F. se plaint de ce que, dans son appartement, l'installation de chauffage central génère une importante nuisance sonore lorsque l'un ou l'autre des copropriétaires met son installation en marche”.

Qu'elle réclame, avant dire droit, une mesure d'expertise et que la citation contient une demande d'exécution de travaux sous peine d'une astreinte.

Attendu que Renée F. n'indique ni explicitement, ni implicitement la base juridique de son action.

Attendu que, eu égard à la nature de la demande (travaux à effectuer au système de chauffage), elle ne peut être fondée que sur l'article 577-9, § 4, alinéa I ou sur l'article 577-9, § 4, alinéa 2 du Code civil (voyez HANSENNE, J., Les biens précis, Ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, tome II, 927 et suivantes).

Que ces deux dispositions ne peuvent s'appliquer qu'après qu'une assemblée générale ait été amenée à se pencher sur le problème et que, soit la majorité requise n'a pu être atteinte (alinéa I), soit l'assemblée s'est opposée à la demande sans juste motif (alinéa 2).

Attendu qu'il ne ressort d'aucune pièce ni déclaration que Renée F. a demandé la convocation d'une assemblée générale pour débattre du problème et, a fortiori, qu'elle a essayé un refus de celle-ci.

Que l'action est, au minimum, prématurée.

Que Renée F. na donc aucun intérêt actuel légitime pour agir et que son action est dès lors non recevable.