



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

#### Tribunal civil de Bruxelles, Jugt du 8 novembre 2005

Si le syndic est l'organe de l'association des copropriétaires, il la représente valablement à justice, sans devoir pour cela obtenir un mandat ad litem. Il ne dispose pas pour autant du pouvoir de décider seul pour agir en justice, sauf lorsque le litige rentre dans ses attributions : « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé d'accomplir tous acte conservatoires et tous actes d'administration provisoire* ».



#### Jugement du 8 novembre 2005

##### I. Jugement dont appel

Par jugement du 25 octobre 2001, le Juge de Paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode a déclaré les demandes introduites par L. recevables et fondées dans la mesure précisée ci-après:

1. Déclarons les décisions prises par l'assemblée générale du 1er avril 1999 irrégulières; En conséquence, annulons lesdites décisions;
2. Déclarons les décisions prises par l'assemblée générale du 5 avril 2000 irrégulières; En conséquence, annulons lesdites décisions;
3. Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance, [...];
4. Déboutons le demandeur du surplus de sa demande;”.

##### Le juge de paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode

a toutefois estimé que la demande d'irrégularité de la décision concernant les tâches du conseil de gérance acceptée à l'unanimité et donc par L. était irrecevable. En ce qui concerne la demande d'un syndic provisoire, le Juge de Paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode a estimé que cette désignation ne se justifiait pas.

##### II. Objet des appels

L Appel de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. (RG 02/811/A)

Par requête du 23 janvier 2002, l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. **a interjeté appel du jugement précité en ce qu'il a annulé les décisions prises par l'assemblée générale du 1er avril 1999 et 5 avril 2000.** Quant à la recevabilité de l'appel, elle estime celui-ci parfaitement recevable, contrairement à ce que soutient L., le syndic ayant le droit d'agir sans disposer d'un mandat exprès au regard de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000.

Elle indique que la liste des présences mentionne nominativement les personnes présentes et représentées avec leurs quotités respectives et que cette liste et les procurations sont jointes à l'original du procès-verbal de l'assemblée générale.

Elle conclut que cette manière de procéder permet de vérifier si l'assemblée est valablement constituée et peut valablement délibérer.

Elle reproche au premier juge d'avoir considéré que les procès-verbaux ne permettaient pas “de vérifier si les majorités requises étaient bien atteintes”. Elle estime qu'en l'espèce, il n'y a pas plusieurs majorités mais une majorité soit plus de la moitié, et que si le procès-verbal ne permet pas de vérifier qui a voté quoi - ce que l'article 577, § 9,2° du Code civil n'exige pas - il indique si les décisions ont été prises ou non à la majorité.

Elle ajoute que deux scrutateurs ont été désignés préalablement aux assemblées et que ces derniers n'ont pas émis le souhait d'un vote écrit toujours possible (article 18 du règlement de copropriété) ou n'ont pas mis en cause les majorités citées aux procès-verbaux de ces assemblées.

Elle souligne par ailleurs le fait que le procès-verbal de l'assemblée générale du 1er avril 1999 relate que L. a déclaré qu'il est “démocrate et qu'il accepte la décision de la majorité” et que la conformité du procès-verbal est attestée par cinq copropriétaires.

Elle estime que les décisions prises étaient parfaitement valables et notamment (i) la décision de renouveler le mandat du syndic prise à l'unanimité moins celle de L. comme le mentionne le procès-verbal, (ii) la décision d'octroyer une indemnité à monsieur C. le cogérant, l'assemblée ayant voté après en avoir été informée comme le relate le procès-verbal, ainsi que celle d'octroyer une rémunération ordinaire au président du conseil de gérance, (iii) l'approbation des comptes de l'exercice 1998 lesquels ont été approuvés à la majorité et (iv) l'octroi d'honoraires supplémentaires, décision prise à la majorité par l'assemblée après avoir été pleinement informée.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

#### Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

En ce qui concerne les décisions de l'assemblée générale du 5 avril 2000, l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. attire l'attention sur le fait que le procès-verbal indique clairement que ces décisions ont été prises à l'unanimité moins une voix, celle de L.

#### 2. Appel de D.S. (KG 03/5612/A)

Par requête du 29 avril 2003, D.S. a interjeté appel du jugement précité pour des motifs identiques à ceux formulés par l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B.

Il estime par ailleurs son appel parfaitement recevable, contrairement à ce que soutient L., ayant un intérêt à cet appel dans la mesure où ce dernier forme une demande tendant à la restitution des honoraires perçus pour ses prestations supplémentaires.

#### 3. Appel incident et demande nouvelle de L.

L. a, par voie de conclusions, introduit une demande nouvelle ayant pour objet la mise à néant des décisions intervenues en 2001 et 2002 et le remboursement des sommes perçues indûment par le syndic et le cogérant, monsieur C.

Il a en outre, par voie de conclusions, formé appel incident, et sollicite que le jugement soit réformé en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande d'annulation de la décision du 1er avril 1999 relative au conseil de gérance et en ce qu'il a refusé de faire droit à la demande d'un syndic provisoire. Il estime que les pouvoirs concédés au conseil de gérance dépassent largement ceux qui leur sont confiés par la loi sans aucune délégation de pouvoirs décidée par l'assemblée, il reproche également au président du conseil de gérance d'être également cogérant, exerçant ainsi la mission d'exécution et de contrôle, Il reproche en outre à l'article 23 des statuts d'être contraire à la loi du 30 juin 1994 en permettant au conseil de gérance d'exécuter des travaux nécessaires mais non urgents sans autre précision. Enfin, il conteste avoir marqué son accord sur pareille décision.

**Quant à la désignation d'un syndic provisoire**, Il estime cette demande fondée, compte tenu des carences dans la gestion de la part du syndic et son absence de mandat valable,

L. estime que l'appel formé par D.S. est irrecevable à défaut d'intérêt.

L. estime également que l'appel formé par l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. est irrecevable, compte tenu de l'absence de décision de l'assemblée générale de former appel du jugement précité.

Il en conteste également le fondement estimant que "les procès-verbaux des réunions du 1er avril 1999 et 5 avril 2000 ne permettent pas de vérifier si lesdites décisions ont été adoptées suivant les règles de majorité prévues par la loi ou les statuts".

Il reproche également aux procès-verbaux des réunions de ne pas indiquer de manière précise les copropriétaires présents, ni ceux qui étaient représentés, et ne comprennent pas la liste des présents et des mandataires, avec leur quotité, cette liste n'étant pas annexée auxdits procès-verbaux.

Il précise que dans l'esprit de la loi, il faut que ces majorités puissent être vérifiées par le juge de paix, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En ce qui concerne la décision de renouveler le mandat du syndic prise lors de l'assemblée générale du 1er avril 1999, L. reproche au procès-verbal de mentionner que cette décision aurait été prise à l'unanimité moins une voix, la sienne, alors que L. disposait de onze procurations ce qui a été reconnu par l'association des copropriétaires et qu'au surplus, le procès-verbal n'en mentionne que cinq. Il souligne également que monsieur H. a indiqué par courrier du 23 juin 1999 s'être abstenu ainsi que d'autres copropriétaires, ce que ne relève pas le procès-verbal.

En ce qui concerne la rémunération du cogérant et du syndic, il reproche au syndic d'avoir délégué ses pouvoirs sans autorisation de l'assemblée générale contrairement à l'article 577-7, § 5 du Code civil et d'avoir mis l'assemblée générale devant le fait accompli pour l'attribution d'une rémunération ordinaire et supplémentaire au cogérant. Il reproche également le fait accompli et la mauvaise information de l'assemblée quant à une rémunération supplémentaire pour le syndic qui ferait double emploi avec celle du cogérant.

En ce qui concerne la décision d'approbation des comptes et de décharge, il estime que celle-ci est entachée d'irrégularités quatre copropriétaires ne les ayant pas vérifiés et le cogérant ayant pris part au vote, alors qu'il ne pouvait se prononcer sur sa propre mission.

En conséquence, il conclut qu'il y a lieu de mettre à néant les décisions de 1999 et 2000 ainsi que celles de 2001 et 2002, le syndic ne disposant plus d'un mandat valable pour assurer la gestion et convoquer l'assemblée générale. Il sollicite également par le biais de l'action oblique le remboursement par le syndic, U.S., de la somme de 2.059,45 EIJR à l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

#### III. Jonction des causes

L'appel formé par l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. (RG 02/811/A) repose sur les mêmes faits et concerne les mêmes parties que l'appel formé par monsieur D. (RG 03/5612/A). Il y a lieu de joindre ces deux causes.

#### IV. Discussion

Recevabilité de l'appel de l'association des copropriétaires de la Résidence B. (RG 02/811/A)

L. estime que l'appel formé par l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. est irrecevable compte tenu de l'absence de décision de l'assemblée générale de former appel du jugement précité.

Le syndic est certes chargé de représenter l'association des copropriétaires en justice, ce qui a pour conséquence que le syndic ne doit pas disposer d'un mandat ad litem pour agir en justice (voy. Cass., 5 octobre 2000).

Pourtant, il n'est pas dispensé de disposer d'une autorisation de l'assemblée générale pour intenter une action. En d'autres termes, il ne dispose pas, en règle, du pouvoir de décider seul d'agir en justice pour l'association.

L'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. ne démontre pas l'existence d'une exception à ce principe qui trouverait à s'appliquer en l'espèce.

Ainsi, l'on ne se trouve pas dans le cas de l'article 577-8, §4.4° du Code civil, aux termes duquel quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

En effet, l'introduction d'un recours, en l'absence de toute signification et de tout délai de déchéance ou de forclusion proche, n'est pas un acte conservatoire ou d'administration provisoire. En l'espèce, l'action d'appel ne constituait nullement un acte conservatoire, celui-ci ne revêtant aucune urgence particulière et ne touchant pas à la substance même de l'immeuble ou de son fonctionnement.

Les documents constitutifs de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. ne donnent pas plus un tel pouvoir au syndic.

L'introduction d'un appel dans des matières pour lesquelles le syndic ne dispose pas d'un pouvoir de gestion propre ne relève pas plus de sa compétence.

Pour le surplus, il n'est pas allégué ni démontré que l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. aurait ratifié le recours introduit en l'espèce par le syndic au nom de celle-ci.

#### L'appel introduit par le syndic au nom de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. est par conséquent irrecevable.

Il n'y a donc pas lieu de statuer sur la demande d'indemnité pour frais de conseil formée par cette association.

#### Recevabilité de l'appel de 1X5. (RG 0315612/A)

La citation introductive d'instance du 28 juin 1999 était dirigée, par L., à la fois contre l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. et contre DS.

Aucune condamnation n'a cependant été prononcée à l'encontre de D.S.

#### Toutefois, le jugement rendu porte atteinte aux intérêts de D.S. (syndic)

L'action originaire tendait à l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. Le premier juge a fait droit à cette partie de la demande de L. en ce qui concerne les assemblées du 1er avril 1999 et du 5 avril 20, étant entendu que le premier juge considéré, ce qui éclaire le dispositif de sa décision, que la critique de L. concernant la décision relative aux tâches du conseil de gérance est irrecevable, cette décision ayant été prise à l'unanimité, en ce compris L.

Les décisions suivantes sont concernées:

#### **a) Réunion du 1er avril 1999**

- nomination du président de la réunion et de deux scrutateurs,
- approbation du procès-verbal de la réunion du 29 avril 1998,
- approbation des comptes de l'exercice 1998 et décharge aux membres du conseil de gérance et au syndic,
- renouvellement du mandat du syndic,
- élection du conseil de gérance avec précision de la mission du président,
- travaux à prévoir,
- modification du règlement d'ordre intérieur pour le déménagement par ascenseur et modification indemnité,
- approbation du budget.

La nomination du président de la réunion et de deux scrutateurs, modification du règlement d'ordre intérieur pour le déménagement par ascenseur et modification indemnité et divers autres points mineurs ne concernent pas le syndic.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

#### Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

Celui-ci n'est donc concerné et n'a intérêt à interjeter appel que pour ce qui concerne les décisions suivantes de 1999 :

- approbation des comptes de l'exercice 1998 et décharge aux membres du conseil de gérance et au syndic,
- renouvellement du mandat du syndic,
- élection du conseil de gérance,
- travaux à prévoir,
- approbation du budget,
- l'approbation du procès-verbal de la réunion du 29 avril 1998.

Le tribunal considère en effet qu'outre sa propre nomination et sa décharge (qui est liée à l'approbation des comptes), le syndic a un intérêt manifeste à ce que soit constitué le conseil de gérance avec lequel il travaille en étroite collaboration, à pouvoir faire réaliser sans incertitude des travaux à l'immeuble et à voir le budget approuvé pour éviter toute surprise de part ou d'autre, ainsi que l'approbation du procès-verbal de la réunion du 29 avril 1998, ayant une obligation de consigner les décisions de l'assemblée générale.

La question de la validité de l'assemblée est évidemment à examiner au fond.

L'appel de D.S. est donc recevable dans cette mesure pour ce qui concerne la réunion de 1999.

#### b) Réunion du 5 avril 2000

- nomination du président de la réunion et de deux scrutateurs,
- approbation du procès-verbal de la réunion du 1er avril 1999,
- approbation des comptes de l'exercice 1999 et décharge aux membres du conseil de gérance et au syndic,
- renouvellement du mandat du syndic,
- élection du conseil de gérance,
- travaux à prévoir,
- approbation du budget.

La nomination du président de la réunion et de deux scrutateurs et divers autres points mineurs ne concernent pas le syndic.

Celui-ci n'est donc pas concerné et n'a intérêt à interjeter appel que pour ce qui concerne les décisions suivantes de 2000:

- approbation des comptes de l'exercice 1999 et décharge aux membres du conseil de gérance et au syndic,
- renouvellement du mandat du syndic,
- élection du conseil de gérance,
- travaux à prévoir,
- approbation du budget,
- l'approbation du procès-verbal de la réunion du 1er avril 1999.

Le tribunal considère en effet qu'outre sa propre nomination et sa décharge (qui est liée à l'approbation des comptes), le syndic a un intérêt manifeste à ce que soit constitué le conseil de gérance avec lequel il travaille en étroite collaboration, à pouvoir faire réaliser sans incertitude des travaux à l'immeuble et à voir le budget approuvé pour éviter toute surprise de part ou d'autre, ainsi que le procès-verbal de la réunion du 1er avril 1999.

La question de la validité de l'assemblée est évidemment à examiner au fond.

L'appel de D.S. est donc recevable dans cette mesure pour ce qui concerne la réunion de 2000.

#### Quant au fond

Par requête du 29 avril 2003, DS. (syndic) a interjeté appel du jugement précité en ce qu'il a annulé les décisions prises par l'assemblée générale du 1er avril 1999 et 5 avril 2000.

La validité des réunions de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. de 1999 et de 2000, et de leurs décisions Généralités

Accueillant la thèse de L., le premier juge a considéré "qu'il est impossible à la lecture du procès-verbal de l'assemblée de déterminer les votes favorables ou négatifs et partant de vérifier si les majorités requises étaient bien atteintes".

Le tribunal relève cependant à la lecture que des procès-verbaux des assemblées de 1999 et de 2000 de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B.

(i) que la liste des présences mentionne nominativement les personnes présentes et représentées avec leurs quotités respectives et (ii) que cette liste et les procurations sont jointes à l'original du procès-verbal des assemblées générales.

De cette façon, le tribunal peut vérifier si l'assemblée est valablement constituée et pouvait valablement délibérer sur les sujets à l'ordre du jour.

A cet égard, le tribunal considère que rien ne met sérieusement en cause les mentions des procès-verbaux concernant la composition des assemblées. Celles-ci se sont donc réunies valablement et étaient aptes à délibérer sur les points de leur ordre du jour.

Une autre question est de vérifier si les résolutions proposées à ces assemblées ont, ou non, recueilli le nombre de voix nécessaires à leur adoption. La validité de chacune des résolutions concernées est examinée ci-après dans les limites de l'appel de D.S. mentionnées ci-avant.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

Avant de passer à cet examen, résolution par résolution, il faut encore relever

(i) qu'à défaut d'autres règles dans la loi ou les documents constitutifs de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. ou dans les décisions de l'assemblée concernée elle-même, il y a lieu, en règle, de se référer aux modes de délibération et de vote des assemblées délibérantes,

(ii) que l'article 18.8 du règlement de copropriété applicable en l'espèce prévoit que: "Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit ce qu'en décide l'assemblée."

(iii) que sous réserve de certaines décisions nécessitant une majorité spéciale, les décisions d'une assemblée générale de copropriété se prennent à la majorité absolue des voix (soit la moitié plus une) (article 577-6, § 6),

(iv) que L ne précise aucune règle légale ou conventionnelle qui imposerait en matière de délibération et de vote d'une assemblée générale de copropriété, que le procès-verbal de celle-ci mentionne le nombre de voix précis que recueille telle ou telle résolution ou mentionne nommément ceux qui ont voté en faveur ou contre une proposition ou qui se sont abstenus,

(v) que les votes se font sous le contrôle de l'assemblée, des scrutateurs et de chacun des participants à l'assemblée,

(vi) que celui qui souhaite plus de précision dans l'acte ou qui ne peut concourir à celui-ci, est tenu de le signaler immédiatement ou de faire acter ses réserves ou, à tout le moins, si ceci lui était refusé, d'en faire part immédiatement à l'association,

(vii) que ceux qui n'ont pas voté contre une proposition ou qui ne se sont pas abstenus, perdent tout intérêt, sauf le cas de fraude bien entendu, à critiquer la décision intervenue,

(viii) qu'il appartient à celui qui prétend contester une décision d'assemblée de démontrer qu'il n'y a pas concouru, et

(ix) que même en l'absence de certaines irrégularités liées au vote, l'annulation ne devrait être prononcée que si le demandeur en annulation démontre que sans cette irrégularité, le vote n'aurait pas été acquis, sauf pour le demandeur à démontrer que s'il avait pu participer à l'assemblée, il aurait pu éclairer le vote des autres personnes (voy. L ou CASTILLON, "Le contentieux de la copropriété", in Copropriété, Colloque U.C.L., 1994, p. 172).

**L'assemblée tenue le 1er avril 1999**

a) Approbation des comptes de l'exercice 1998 et décharge au syndic.

Les critiques formulées par L. ne sont pas fondées. Celles-ci tiennent à ce que quatre copropriétaires (dont lui-même) n'auraient pas pu consulter les comptes en temps utile. Il reconnaît cependant que le syndic leur a offert de consulter ces comptes en temps utile, qui étaient donc disponibles.

Il ne peut donc pas soutenir qu'ils n'auraient pu avoir accès à ces comptes par le fait du syndic. Il a du reste eu la possibilité de discuter effectivement ces comptes lors de l'assemblée générale, et des questions ont été posées à cet égard, même s'il considère qu'aucune réponse le satisfaisant n'a été donnée.

En toute hypothèse, cette décision a été prise à la majorité, ainsi qu'en atteste le procès-verbal de cette assemblée qui est signé notamment par M. (une des quatre personnes qui désiraient consulter les comptes) et par quatre autres participants, dont les deux scrutateurs (U. et H.).

Pour le surplus, il appartient à celui qui prétend n'avoir pas voté la décharge et s'il estime être victime d'un préjudice, d'introduire une action en dommages et intérêts contre la ou les personnes qu'il estime en être responsable. Le tribunal n'est pas saisi d'une telle action.

Il faut au surplus relever que, suite aux débats ayant précédé cette décision (en particulier concernant l'indemnité du cogérant et les honoraires supplémentaires du syndic), L. a été spécialement interpellé, le conseil lui demandant s'il se ralliait à la décision prise par l'assemblée et qu'il a précisé qu'il est "démocrate" et qu'il accepte la décision de la majorité.

Il faut souligner que la conformité du procès-verbal est attestée par cinq participants à l'assemblée et que ce procès-verbal a été approuvé à l'unanimité des voix, moins une abstention, le 5 avril 2000.

Dans ces circonstances, l'assemblée ayant été pleinement informée de la question de l'octroi d'une rémunération au cogérant et d'honoraires supplémentaires au syndic, ainsi que de leurs montants, il faut considérer que sa décision a été prise en connaissance de cause, sans aucune fraude ou manœuvre, et qu'il n'est donc pas question d'une décision abusive.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

#### Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

Pour le surplus, les critiques de L, sont imprécises, en tout cas concernant la base juridique de celles-ci.

Il n'y a enfin, dans les circonstances de l'espèce, pas méconnaissance des règles en matière de délégation de compétence, ce dont L reste en tout cas en défaut de rapporter la preuve.

En effet, il apparait du procès-verbal du 1er avril 1999 relatif à l'approbation des comptes de l'exercice 1998 que le cogérant a dû intervenir pour pallier les manquements de la gérance précédente et ce dans le but de préserver les intérêts de la copropriété.

Cette mission rentre dès lors bien dans les fonctions du cogérant tel que définies à l'article 23 du règlement de copropriété, celui-ci devant notamment surveiller la gestion du gérant.

De toute façon, même à considérer que l'assemblée générale doit approuver l'exercice de pareille mission par le cogérant, celle-ci en acceptant de le rémunérer pour le travail accompli a ratifié pour autant que de besoin cette prétendue délégation de pouvoir.

En ce qui concerne la lettre de monsieur H. du 12 juillet 1999, indiquant notamment à monsieur D. qu'il se serait abstenu, il lui a été réservé une réponse de la part de ce dernier dont le contenu n'a pas été contesté.

En outre, même à considérer que ce reproche soit exact, la majorité requise était de toute façon largement atteinte.

A vrai dire, ses critiques, si tant est que l'on puisse les cerner ici avec précision, révèlent de l'attitude procédurière de L qui tout en affirmant s'accommoder des décisions de la majorité, tente ensuite de les remettre en cause en faisant feu de tout bois.

Il n'y a donc pas lieu de prononcer la nullité de la décision d'approuver les comptes de l'exercice 1998 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.

#### b) Renouvellement du mandat du syndic

Selon le procès-verbal de l'assemblée, cette décision a été prise à l'unanimité moins une voix, celle de L.

Celui-ci soutient qu'il n'a donc pas été tenu compte de tout ou partie des procurations dont il était porteur (sans toutefois soutenir qu'il aurait été porteur de procurations qui combinées à sa propre part lui auraient donné la moitié des voix lui permettant de faire écarter une proposition de résolution). A cet égard, il est sans intérêt ici, vu la majorité attestée par le procès-verbal (voir les motifs ci-avant sub a également), de vérifier s'il a été tenu compte de cinq ou onze procurations dont se prévalait L. Pour le surplus il faut considérer que le procès-verbal, contrairement à ce que soutient L., a retenu comme voix "contre" les votes exprimés par L. que ce soit en son nom ou pour ses mandants.

Le tribunal relève par ailleurs qu'un porteur de procurations ne peut voter avec plus de voix que ceux qui participent effectivement l'assemblée (article 577-6, § 5, alinéa 2 d Code civil).

Il n'y a dès lors pas lieu de prononcer la nullité de cette décision.

#### c) Election du conseil de gérance.

Cette décision comporte deux parties.

La première relative à la description des tâches a été prise à l'unanimité des voix.

Comme l'a décidé le premier juge, il n'y pas lieu à annulation dès lors que L. a approuvé cette décision; sa contestation sur ce point est tardive et dénuée de tout élément de nature à lui donner crédit.

L. soutient encore, en substance, que cette décision serait illégale en ce qu'elle revient à une délégation générale de pouvoir. Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce, la décision de l'assemblée ayant essentiellement un objectif pratique et précisant d'ailleurs expressément que "ces tâches ont pour but d'assister le syndic dans sa gestion et de faciliter les contacts entre les habitants, les copropriétaires et le syndic.

En aucun cas, le président du conseil de gérance ne pourra se substituer au syndic.

Les décisions qui engage [sic] la copropriété sont uniquement du ressort de ce dernier, qui reste seul responsable de la gestion totale de la copropriété.

Le rôle du président du conseil de gérance, qui répond à la demande des habitants, n'est en aucun cas à considérer comme faisant partie de la mission du syndic".

Pour le surplus, bien évidemment, les tâches décrites doivent se concevoir dans les limites de la loi et des pouvoirs des différents intervenants tels que les organise et les règle le législateur.

A cet égard, les critiques de L. confinent au procès d'intention.

La seconde partie de cette décision est relative à la nomination des membres du conseil de gérance. Elle a été prise à la majorité des voix, ainsi qu'en atteste le procès-verbal de l'assemblée. Pour le surplus, la nomination de membres, en tant que telle, ne constitue pas une décision soumise à une majorité spéciale comme la fixation de la composition du conseil de gérance.

Le tribunal relève du reste que L. na pas introduit une action en faux civil.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

#### d) Travaux à prévoir

Cette décision a été prise à l'unanimité des voix.

Il n'y a pas lieu à annulation dès lors que L. a approuvé cette décision; sa contestation sur ce point est tardive et dénuée de tout élément de nature à lui donner crédit.

#### e) Approbation du budget 1999

Le budget a été "approuvé". Il est difficile de percevoir la critique précise de L. à ce sujet. Il n'y a donc pas lieu à annulation de cette décision, dont la portée est du reste relativement limitée.

#### L'assemblée tenue le 5 avril 2000

A défaut de moyens spécifiques concernant l'assemblée de 2000, il y a lieu pour les mêmes motifs que ceux donnés ci-avant à propos de l'assemblée tenue en 1999, s'appliquant ici par analogie, d'écarter la demande d'annulation des décisions suivantes prises le 5 avril 2000 qui toutes ont été prises à l'unanimité moins une (seule) abstention [celle de L. (sauf la réélection du cogérant et président du conseil qui a été voté avec une voix contre) et que le procès-verbal mentionne expressément que "en fin de séance le syndic récapitule les votes émis durant la séance et les scrutateurs en confirment l'exactitude":

- approbation des comptes de l'exercice 1999 et décharge au syndic;
- renouvellement du mandat du syndic;
- élection du conseil de gérance;
- travaux à prévoir;
- approbation du budget.

#### Les autres demandes de L.

##### Désignation d'un syndic provisoire

L. considère que la mauvaise gestion de D.S. nécessite la désignation d'un syndic provisoire.

En substance, il invoque à ce sujet différents arguments à l'appui de ce moyen: délégation de ses pouvoirs au cogérant sans disposer de l'approbation préalable de l'assemblée, insertion dans les comptes de la rémunération du cogérant et de ses honoraires additionnels sans l'accord préalable de l'assemblée, le refus de permettre à quatre copropriétaires d'examiner les comptes, la rédaction inadéquate et incomplète des procès-verbaux d'assemblée et le non-établissement d'une liste des présences.

**Aucun de ces arguments n'est fondé comme il a été vu ci-avant.**

Pour rappel, il n'y a aucune délégation illégale de pouvoir par le syndic, les rémunérations et honoraires ont été décidés en connaissance de cause par l'assemblée, les comptes étaient à disposition et ont pu être consultés et discutés et les procès-verbaux qui certes pourraient peut-être être plus précis ne comportent pas les irrégularités reprochées, des listes de présence sont dressées et signées.

Il n'y a donc pas lieu à désigner un syndic provisoire, le syndic actuel donnant satisfaction à la majorité des copropriétaires qui lui ont renouvelé leur confiance à plusieurs reprises et cela en dépit des critiques de L.

Du reste, cette mesure ne ferait qu'entraîner des coûts supplémentaires pour l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. ce que L. souhaite par ailleurs éviter de manière générale.

**Demande d'être déchargé de sa part dans les dépenses de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. et des honoraires de conseil qui sont ou seront supportés par elle en rapport avec la présente affaire.**

L. a obtenu, en partie, gain de cause contre l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. devant le premier juge.

L'appel de celle-ci est irrecevable.

Il a été vu cependant, suite à l'appel de D.S., que dans la plus large mesure, la thèse de L. n'est pas fondée.

L. a également introduit un appel incident contre l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B., et cet appel n'est pas fondé.

Il en résulte que L. est, en partie, à l'origine, par son fait, des frais encourus par l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B.

Il y a dès lors lieu de rejeter cette demande.



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 13bis

#### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire;

Statuant contradictoirement et en degré d'appel, dans les limites des appels portés devant lui,

Ecartant toutes autres conclusions contraires,

1. Ordonne la jonction des causes inscrites sous les nos de rôle RG 02/811/A et RG 03/5612/A.

2. Dit irrecevable l'appel introduit au nom de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. par son syndic;

3. Dit recevable et partiellement fondé l'appel introduit par D.

#### En conséquence,

- Réformant et statuant à nouveau, dit recevable mais non fondée la demande de L.

d'entendre prononcer l'annulation (i) des décisions suivantes de l'assemblée générale du 1er avril 1999 la décision d'approbation du procès-verbal de la réunion du 29 avril 1998, la décision d'approuver les comptes l'exercice 1998 et de donner décharge au syndic pour cet exercice, renouvellement du mandat du syndic, élection du conseil de gérance, travaux à prévoir, et (ii) des décisions suivantes de l'assemblée générale du 5 avril 2000: l'approbation des comptes de l'exercice 1999 et la décharge aux membres du conseil de gérance et au syndic, le renouvellement du mandat du syndic, élection du conseil de gérance, les travaux à prévoir, l'approbation du budget et du procès verbal de la réunion du 1er avril 1999 ;

1. Pour autant que de besoin, dit n'y avoir lieu à annuler la décision de l'assemblée générale du 1er avril 1999 relative au conseil de gérance et débout L. de son appel incident;

2. Rejette les autres demandes de L., en ce compris la demande de remboursement des honoraires supplémentaires de D.S., sa demande que l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. exige le remboursement d'une somme de 3.138,40 EUR;

3. Dit la demande de L. d'être déchargé de sa part dans les dépens de l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. et les honoraires de conseil recevable mais non fondée ;

4. Compense les dépens, taxés à 554,14 Euros pour L. et en pouvant l'être en ce qui concerne l'association des copropriétaires de l'immeuble Résidence B. et D.S. à défaut d'état.

#### Observations

##### Le syndic doit-il disposer d'un mandat pour ester en justice ?

Le jugement du tribunal civil estime que le syndic est certes chargé de représenter l'association des copropriétaires en justice, ce qui a pour conséquence que le syndic ne doit pas disposer d'un mandat ad litem pour agir en justice (voy. Cass., 5 octobre 2000).

Pour autant, il n'est pas dispensé de disposer d'une autorisation de l'assemblée générale pour intenter une action. En d'autres termes, il ne dispose pas, en règle, du pouvoir de décider seul d'agir en justice pour l'association.

Le tribunal estime que le syndic est dispensé d'un mandat que lorsqu'il agit dans le cadre de ses attributions : d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Nous estimons par contre, et nous rejoignons la position de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000, que dans la formulation actuelle de la loi du 30 juin 1994, le syndic n'est pas tenu d'un mandat lorsqu'il agit dans le cadre des compétences de l'association des copropriétaires, qui est la conservation et l'administration de l'immeuble. (position maximalisme).

Concernant la rédaction des procès verbaux, la décision ici vantée, adopte une conception moins formaliste que la doctrine, en permettant au syndic, en l'absence de dispositions légales précises, de rédiger leurs procès-verbaux en ne mentionnant pas de manière précise le nombre de voix que recueille telle ou telle résolution ou mentionnant nommément ceux qui ont voté contre la résolution.

Si cette décision n'est pas contestable au regard des dispositions légales, nous déplorons cette évolution.