

J.P. Etterbeek
17 juin 2011

Juge : A. DE MUYLDER

Greffier : M. KREEMERS

Plaideurs : M. LEROY loco A. MOYEARTS, A. DE FRANQUEN, Th. EYERS, P. RAMET, D. HACHEZ, J.-J. van de CORPUT

Copropriété – Pouvoir du syndic d’agir en justice – Violation du règlement d’ordre intérieur

En vertu de son pouvoir d’accomplir des actes conservatoires et d’administration provisoire (art. 577-8, § 4, 4° C. civ.), le syndic doit veiller au respect du règlement d’ordre intérieur ; il a donc mandat pour intenter, au nom de l’association, les actions nécessaires, d’autant qu’en l’espèce, une décision de l’assemblée générale, antérieure à la citation, rappelle l’interdiction énoncée dans le règlement.

Lorsque des locataires, exploitants de magasins situés dans une galerie commerciale, entreposent des marchandises et tringles de vêtements dans la galerie même, partie commune, en violation de dispositions du règlement d’ordre intérieur, l’association des copropriétaires est fondée à agir contre les locataires, en vertu de l’article 577-10, qui rend opposable le statut de l’immeuble à tout titulaire d’un droit réel ou personnel sur l’immeuble en copropriété ; il importe peu à cet égard qu’un certain formalisme (envoi du règlement d’ordre intérieur par lettre recommandée) n’ait pas été respecté, dès lors qu’il est établi que le titulaire d’un droit réel ou personnel a effectivement connaissance de l’obligation dont le respect est poursuivi.,

Le simple fait que l’association des copropriétaires dispose d’une action directement contre les locataires ne dispense nullement les propriétaires des lots concernés de l’obligation de respecter ou de faire respecter le règlement d’ordre intérieur par leurs locataires. L’action de l’association des copropriétaires est donc fondée à l’égard des propriétaires tant en ce qui concerne la demande d’exécution d’une obligation de ne pas faire que l’astreinte demandée afin d’assurer l’exécution efficace de cette obligation.

Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen – Bevoegdheid van de syndicus om in rechte op te treden – Schending van het reglement van orde

Ingevolge zijn bevoegdheid om alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer te stellen (art. 577-8, § 4, 4°, BW), moet de syndicus waken over de eerbiediging van het reglement van orde. Bijgevolg beschikt hij over een lastgeving om, in naam van de vereniging van mede-eigenaars, de noodzakelijke rechtsovereenkomsten in te leiden, temeer omdat in het desbetreffende geval een beslissing van de algemene vergadering, voorafgaand aan de dagvaarding, aan het in het reglement van orde opgenomen verbod herinnert.

Wanneer huurders, uitbaters van in een handelsgalerij gelegen winkels, in overtreding met het reglement van orde, goederen en kapstukken opslaan in de galerij, die een gemeenschappelijk deel is, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om tegen die huurders op te treden ingevolge artikel 577-10, § 1, BW dat de bepalingen van de statuten tegengesteld maakt aan iedere houder van een zakelijk of een persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom. In

dat opzicht is het zonder belang dat een bepaald formalisme, d.i. verzending van het reglement van orde bij een ter post aangetekende brief, nagekomen werd wanneer vastgesteld is dat de houder van een zakelijk of een persoonlijk recht effectief kennis heeft van de verplichting waarvan de naleving geëist wordt.

Het enkele feit dat de vereniging van mede-eigenaars over een rechtstreekse vordering tegen de huurders beschikt, ontslaat de betrokkene eigenaars van de privatieve delen geenszins van de verplichting om het reglement van orde door hun huurders te doen naleven. Bijgevolg is de rechtsvordering van de vereniging van mede-eigenaars tegen die eigenaars gerechtvaardigd zowel wat betreft het verzoek tot uitvoering van een verplichting om niet te doen als de gevraagde dwangsom teneinde de efficiënte uitvoering van die verplichting te waarborgen.

Obs. : Quant au pouvoir d’agir en justice du syndic, on rappellera que le syndic est chargé de représenter l’association des copropriétaires tant en justice, dans les procédures judiciaires, que dans la gestion des affaires communes; il est l’organe légal de représentation de l’association des copropriétaires¹, comme le rappelle la Cour de cassation dans un arrêt du 10 novembre 2011² – rendu toutefois sous l’empire de la loi ancienne -. Avant la réforme de la copropriété forcée d’immeubles ou groupes d’immeubles bâtis par la loi du 2 juin 2010, il était généralement affirmé que, si le syndic est effectivement l’organe de représentation, il ne dispose pas d’un pouvoir général de décision d’agir en justice si ce n’était dans le cadre de ses compétences de gestion, notamment les actes conservatoires et d’administration provisoire; il devait dès lors établir, en norme, soit qu’il agissait en vertu d’une décision de l’assemblée générale qui l’avait chargé d’entamer la procédure judiciaire soit que son initiative était ratifiée par l’assemblée³. Désormais, la loi nouvelle précise que « *Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d’en obtenir ratification par l’assemblée générale dans les plus brefs délais.* »⁴. Cette nouvelle disposition, d’une part, est donc plus exigeante que par le passé puisque, précédemment, s’agissant du domaine de l’urgence, le syndic ne devait point obtenir la ratification de l’assemblée générale⁵ et, d’autre part, confirme que pour introduire toute demande en justice excédant le conservatoire ou l’administration provisoire, le syndic doit *a fortiori* disposer d’une décision de l’assemblée générale ayant précisément décidé d’agir⁶.

P. L.

¹ Voy. Cass., 5 octobre 2000, *Rev. not. belge*, 2000, p. 665 ; *J.L.M.B.*, 2001, p. 628 ; voy., réc., Civ. Bruxelles, 18 septembre 2008, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 69 ; J.P. Etterbeek, 4 juin 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 295 et Civ. Bruxelles, 7 octobre 2010, *R.C.D.I.*, 2011/1, p. 35, qui rappellent ce principe et l’appliquent à une hypothèse où le syndic avait agi alors qu’il n’était plus en fonction et déclarent, par conséquent, l’action irrecevable.

² Voy. Cass., 10 novembre 2011, *T.B.O.*, 2012, p. 111.

³ Voy. C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d’immeubles bâtis – Bilan et perspectives 10 ans après l’entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994*, Bruxelles, Bruylant, 2005, n° 25; Civ. Bruges, 5 janvier 2007, *R.C.D.I.*, 2007/4, p. 52 qui décide que la décision d’interjeter appel appartient à l’association ; Civ. Bruges, 3 avril 2009, *T.G.R.*, 2009/4, p. 231 qui décide que l’introduction d’une action tendant au rachat de la mitoyenneté appartient à l’assemblée générale ; *contra* Liège (10^e ch.), 23 octobre 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 144; *J.L.M.B.*, 2000, p. 479.

⁴ Voy., sur cette question, la contribution de C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété fait peau neuve », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2010*, éd. I. DURANT, P. LECOCQ et C. MOSTIN, Bruxelles, la Charte, 2010, pp. 199 à 228.

⁵ Voy. Civ. Bruxelles, 25 février 2010, *Res jur. imm.*, 2010, p. 204, selon lequel on doit admettre eu égard aux faits de l’affaire qu’une ratification par l’assemblée générale de la décision d’interjeter appel prise par le syndic est certaine et qu’en outre, un appel peut être interjeté à titre conservatoire, entrant dès lors dans la compétence du syndic d’accomplir tous actes conservatoires et d’administration provisoire ; voy. aussi Civ. Bruxelles (16^e ch.), 18 septembre 2008, *R.C.D.I.*, 2008/4, p. 69, qui décide que la qualité d’organe du syndic l’autorise à interjeter appel d’une décision, sans disposer d’un mandat exprès de l’assemblée générale ; voy. toutefois Civ. Bruges, 30 mai 2008, *T.G.R.*, 2009, p. 10, où est exigée une décision de l’assemblée générale pour interjeter appel, admettant éventuellement une ratification *a posteriori* mais avant la clôture des débats.

⁶ Voy., en ce sens, notre précédente analyse de l’arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000 précité, P. LECOCQ, "Le syndic et le conseil de gérance: leur rôle et leurs pouvoirs", in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d’immeubles bâtis. Cinq ans d’application de la loi du 30 juin 1994*, N. VERHEYDEN-JEANMART (dir.), Ed. Faculté de droit de l’Université Catholique de Louvain, 2001, n° 5. ; voy. aussi, pour l’analyse de la nouvelle disposition, C. MOSTIN, « Le contentieux de la copropriété fait peau neuve », *op. cit.*, n°s 24 à 27.

