

Copropriétaires, exercez votre recours à bon escient Syndics, travaillez dans la transparence.

De Pierre ROUSSEAU, avocat, président SNP Charleroi

Depuis la loi du 30/6/1994, mais surtout depuis ces cinq dernières années, les Juges de Paix constatent une explosion des affaires introduites relevant du droit de la copropriété.

La nécessité de devoir partager des lieux de vie communs suite à la diminution des superficies constructibles et l'obligation de participer aux frais de ces parties communes en sont bien naturellement la cause.

Une autre question plus sociologique pourrait aussi être posée : n'y a-t-il pas, chez certains, un recul de la tolérance par rapport au comportement de leurs voisins et aussi un égoïsme grandissant d'autres, peu soucieux de respecter les droits d'autrui ?

La tenue des Assemblées Générales nécessite un réel professionnalisme et le syndic doit veiller à ce que la décision arrêtée à la majorité requise qui tient donc lieu de loi soit respectée.

Il est vrai que les décisions prises ne le sont pas toujours dans l'intérêt de la copropriété.

L'article 577-9 § 2 du Code Civil permet de solliciter l'annulation ou la réformation des décisions irrégulières, frauduleuses ou abusives.

Le législateur de 1994 devait évidemment prévoir des garde-fous pour que les principes démocratiques soient respectés dans le mécanisme d'élaboration de la décision.

Il est donc naturel de prévoir des recours lorsqu'il y a entorse à ces principes.

Le respect des règles de forme légales ou statutaires est, ainsi, indispensable pour que la décision puisse lier la copropriété.

Mais doit-on considérer que la démonstration de l'existence d'un manquement est suffisante pour remettre en cause une décision ?

En d'autres termes, le Juge de Paix, saisi d'une action en annulation d'une décision de l'Assemblée Générale, peut-il se borner à constater l'existence d'un manquement pour asseoir sa décision d'annulation ?

Il faut aussi penser à la stabilité dans les copropriétés.

Il nous apparaît que le demandeur doit apporter, à tout le moins, des éléments suffisamment probants pour établir que, si les règles de forme légales ou statutaires avaient été respectées, la décision aurait ainsi pu être autre.

C'est dans ce sens qu'a statué le Juge de Paix d'IXELLES (J.P. IXELLES, 4/11/2004, R.G., n° 02A964, inédit, cité dans J.T. n° 6272, « *Contentieux et copropriété* » de Corinne MOSTIN) :

*« Il y a lieu pour le Juge de vérifier l'influence qu'a pu avoir l'irrégularité invoquée sur la décision attaquée et... que le Juge de Paix dispose à cet effet d'un large pouvoir d'appréciation.
Une défaillance formelle à propos des circonstances matérielles d'une convocation ou quant à la manière de délibérer ne rend pas la décision nulle pas plus qu'une erreur matérielle qui n'a eu, en soi, d'influence sur la décision prise. »*

Certes, c'est donner au magistrat cantonal un large pouvoir, ce qui amène une doctrine autorisée (J.T. n°6272, op. cit. page 476) à commenter la décision comme suit :

*« On peut cependant se demander si une application trop stricte et systématique de cette exigence ne risque pas d'aboutir à un rejet de la plupart des actions en annulation.
Si l'action émane d'un propriétaire isolé, il éprouvera très souvent des difficultés à démontrer que la décision aurait été différente en l'absence de ou des irrégularités dénoncées.
Lorsque ces irrégularités sont récurrentes, il peut s'avérer nécessaire de mettre un terme à ces pratiques et seule l'annulation de la décision pourrait amener le syndic à modifier ses habitudes en matière de convocation, d'établissement de l'ordre du jour et de rédaction des procès-verbaux ».*

Nous ne partageons pas cette approche car il importe de sérier les problèmes.

Et là est souvent le problème :

D'un conflit syndic-copropriétaire, on dérive dangereusement vers un conflit Association des copropriétaires-copropriétaire avec pénalisation de toute la copropriété.

Il ne faut pas se tromper de cible, d'autres recours étant prévus en cas de défaillance du syndic.

Autre question : peut-on concevoir une action en annulation d'une décision prise au sein d'une Assemblée Générale menée par un copropriétaire absent et non représenté lors de l'Assemblée Générale valablement convoquée ?

Est-il légitime de permettre un recours judiciaire à un copropriétaire régulièrement convoqué ayant fait choix de ne pas exprimer son point de vue à l'Assemblée Générale et misant d'emblée sur le débat judiciaire possible ?

La loi est muette sur ce point et, à notre connaissance, il n'y a aucune jurisprudence significative.

Mais ne serait-il pas légitime de refuser l'accès au prétoire à un copropriétaire boudant l'organe souverain qu'est l'Assemblée Générale ?

Une réforme législative pourrait être utile sur ce point car, dans l'état actuel des textes, il apparaît y avoir problème.

En effet, si le copropriétaire, absent, demandeur à l'annulation de la décision, démontre sa qualité et son intérêt à agir sur base de l'article 17 du Code Judiciaire, on voit mal comment son action pourrait être déclarée irrecevable.

Peut-on lui dénier cet intérêt à agir sous prétexte qu'il a choisi la politique de la chaise vide en ne marquant pas d'emblée son désaccord à l'Assemblée Générale ?

Rien n'est moins sûr.

Et pourtant, imposer comme préalable au recours judiciaire une présence par personne ou par représentation à l'Assemblée Générale, présence consécutive à une convocation régulière, permettrait peut-être de voir introduits des recours moins nombreux et mieux motivés et aussi d'éviter un taux d'absentéisme fréquemment fort élevé.

Mais la meilleure piste pour éviter l'abondance des recours injustifiés reste la transparence que doit suivre le syndic.

Il est ahurissant de lire, même sous la plume de syndics professionnels, certains ordres du jour annexés aux convocations....

Est-ce si difficile de veiller à être précis, à différencier ce qui fera l'objet de discussions et d'informations de ce qui doit faire l'objet de décisions soumises à un vote ?

Est-ce naturel de lire dans un ordre du jour le poste « divers » puis de lire ultérieurement dans le P.V. que, sous ce poste, furent traités divers points ayant même parfois fait l'objet d'un vote... ?

Quant à la tenue des P.V. ponctuant une Assemblée Générale, le législateur est muet.

Dans l'état actuel des textes, aucune obligation de voir repris dans le P.V. le nombre précis de voix que recueille telle ou telle résolution, le nom de ceux qui ont voté en faveur ou contre une proposition.

Rien de prévu aussi pour le délai à respecter pour l'envoi du P.V. aux copropriétaires.

Or, c'est de ce P.V. que le Juge partira pour examiner le fondement du recours.

Comment lui donner un outil sûr s'il est incomplet et rédigé tardivement ?

Les merveilles de l'informatique (surtout à disposition des syndics professionnels), ne permettraient-elles pas une rédaction immédiate du P.V. avec lecture à la fin de l'Assemblée Générale et signature, si pas par tous les copropriétaires, à tout le moins, par le collègue des scrutateurs ?

Il est vrai qu'une rédaction immédiate requiert du Président de l'Assemblée Générale la réunion de multiples qualités dans la direction des débats avec timing à respecter pour chaque point, objet d'une décision.

Dès lors, n'est-il pas possible de préparer au mieux une Assemblée Générale que l'on sent délicate par l'envoi concomitant à la convocation avec l'ordre du jour d'une note détaillée éventuellement préparée par le Conseil de Gérance qui serait ainsi mieux associé à la vie de la copropriété ?

Celle-ci, qui ne doit en aucun cas être orientée, pourrait être explicative tant sur le plan technique que sur le plan juridique avec jonction, s'il échet, d'un avis d'un expert ou d'un juriste afin que le processus décisionnel soit préparé.

Nous concluons en résumant comme suit :

Pour éviter des abus procéduraux dans les recours contre les décisions d'une Assemblée Générale, cinq pistes pourraient être suivies :

1. Ne pas confondre le recours contre une décision de l'A.G. et un recours contre un syndic. Il s'agit de deux procédures distinctes.
2. N'envisager de recours contre une décision de l'A.G. pour autant qu'on ait pu préalablement exprimer son point de vue lors de celle-ci.
3. Soigner l'ordre du jour à joindre à la convocation notamment en différenciant clairement ce qui est de l'informatif et de la discussion, de ce qui est décisionnel soumis à un vote.
4. Soigner le P.V. de la réunion notamment par la communication de tous les renseignements utiles liés au vote et le soumettre au plus tôt, à tout le moins, à la signature du collège des scrutateurs.
5. Préparer les A.G. « délicates » au besoin par l'envoi d'une note de travail non orientée et informative avec jonction, s'il échet, d'un avis technique et/ou juridique.

Gageons ainsi que l'organe souverain qu'est l'A.G. sera moins souvent pris en défaut et que, partant, les recours seront moins nombreux.

Soyons persuadés que la loi future (une proposition de loi a été déposée par Olivier HAMAL et Clothilde NYSSSENS) insistera davantage sur la nécessité d'une grande transparence.