

PISTES POUR EVITER LES CONFLITS AU SEIN DES COPROPRIETES

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. Charleroi

Le 25/11/2008, le S.N.P. CHARLEROI organisait une conférence, laquelle connut un franc succès. Les questions posées, tant après la conférence que dans les jours qui suivirent, nous amènent à publier les lignes directrices de celles-ci sur un point central de l'exposé : le bon fonctionnement de l'Assemblée Générale.

Vivre en copropriété comporte de multiples avantages mais également, incontestablement, de grands soucis. Les points de discorde sont inévitables. On n'a pas choisi ses copropriétaires et, suite aux mutations immobilières, ceux-ci se succèdent.

Or, le mode de vie de chacun, en fonction du niveau de tolérance existant, peut parfois générer des difficultés. Aussi, est-il important de pouvoir prévenir ces conflits par un fonctionnement harmonieux de la copropriété avec des règles précises s'imposant à chacun.

Pour ce, il faut que les trois organes vitaux de la copropriété (Assemblée Générale, Syndic et Conseil de Gérance) interviennent à des titres distincts dans l'élaboration de ces règles et fonctionnent dans la plus grande transparence.

Nous nous attellerons à tracer quelques pistes pour la revalorisation de l'Assemblée Générale.

Reconnaissons que celle-ci est souvent désertée, surtout dans les grandes copropriétés.

Trois raisons principales sont évoquées par les copropriétaires :

- ▶ Tout est décidé à l'avance et cela ne sert à rien
- ▶ On assiste parfois à une foire d'empoigne difficile à supporter
- ▶ Enfin, cela traîne jusqu'à toutes les heures

Aussi, que faire pour rendre un souffle nouveau à ce qui doit être le moteur de la copropriété ?

Ce qui importe, pour prévenir le conflit, c'est une clarification du processus décisionnel.

Il faut pouvoir aisément, a posteriori, expliquer le cheminement de la décision qui est rendue.

Ainsi, il sera plus aisé de démontrer aux opposants les plus farouches à cette décision le respect des règles de transparence et des règles de majorité, ce qui évitera des recours susceptibles de mettre à mal le bon fonctionnement de la copropriété.

Tentons d'être pratiques :

▶ Quant à l'ordre du jour convoquant l'Assemblée Générale :

Un « bon » ordre du jour est un incitant pour les copropriétaires à être présents.

Il nous apparaît donc devoir être présenté comme suit :

- ▶ Différenciation de ce sur quoi il y a discussion et ce sur quoi il y a vote (avec paragraphes distincts)
- ▶ Pour les points soumis à discussion, prévision dans l'ordre du jour d'un timing afin d'éviter que ce qui n'est pas susceptible de vote prenne un temps inconsidéré.
Le timing constitue aussi un signe sur l'importance de la question traitée.
Va-t-on accorder autant de temps à une discussion sur la décoration florale dans le hall d'entrée qu'à celle sur le remplacement éventuel de la chaudière ?
- ▶ Jonction, à l'ordre du jour, d'une note explicative (technique ou juridique) afin de donner un support écrit aux copropriétaires pouvant préparer les questions utiles pour l'Assemblée Générale après examen de cette note.
- ▶ Rédaction de cette note de préparation éventuellement par un spécialiste (expert pour le problème technique ou juriste pour le problème de droit susceptible d'être posé) ou par le Conseil de Gérance pouvant ainsi, de cette manière, s'impliquer davantage.

- ▶ Prévion, dans la convocation, de la possibilité pour les copropriétaires de se déplacer au siège du Syndic pour vérification des comptes, de leur tenue et examen des pièces justificatives au jour et heure fixés (la réforme législative envisagée pourrait imposer certaines conditions de forme à la convocation et prévoir ainsi explicitement l'obligation d'une telle mention).
- ▶ Exclusion, dans la mesure du possible, du poste « divers » sur lequel, en tout état de cause, un vote est exclu.
- ▶ Dans la convocation avec l'ordre du jour, possibilité donnée à tout copropriétaire de notifier au Syndic la ou les questions devant être inscrites complémentaiement.
Il importe toutefois de donner au Syndic la possibilité, si les points demandés sont trop nombreux, de les postposer à une autre date.

▶ Quant à la tenue de l'Assemblée Générale :

- ▶ Est-ce naturel, comme cela se passe fréquemment dans les grandes Assemblées Générales de devoir attendre près d'une heure entre l'heure fixée sur la convocation et le début effectif de la séance, et ce à cause de la vérification du quorum ?
Une des critiques souvent émises (voir supra) est la longueur anormale de telles Assemblées Générales.
Si, à l'aide d'un programme informatique adapté (le programme Excel peut même suffire) la liste est bien préparée, il suffit de cocher utilement le nom des copropriétaires présents et valablement représentés pour calculer immédiatement le nombre de personnes présentes et les quotités correspondantes.
L'Assemblée pourra alors commencer plus rapidement.
Il convient d'être attentif à la validité des mandats présentés, lesquels ne peuvent être en blanc et doivent impérativement reprendre non seulement le nom du mandant mais aussi le nom du mandataire (qui, bien naturellement, doit être autre que le Syndic).
La vérification du quorum et des mandats peut certes être effectuée par le Syndic lui-même mais il est utile qu'il soit aidé d'un membre du Conseil de Gérance.
- ▶ Une fois ces comptages terminés, il importe de procéder au vote du Président tenant l'Assemblée Générale, lequel :
 - ♦ Ne peut en aucun cas être le Syndic
 - ♦ Doit être doté d'un sens du respect de chacun mais aussi d'une autorité naturelle pour mener à bien les débats
 - ♦ Ne doit pas nécessairement être membre du Conseil de Gérance
 Les puristes vont jusqu'à considérer qu'il est malvenu que, lors de la tenue de l'Assemblée Générale, le Syndic soit assis aux côtés du Président.
En effet, est-il naturel que celui vis-à-vis duquel il sera voté ultérieurement la décharge, soit positionné à côté du Président de l'Assemblée qui doit mener le débat sur cette décharge ?
A l'ère de l'importance du principe d'apparence d'impartialité (souvent relevé par nos juridictions suprêmes), il pourrait en effet être considéré que la personne contrôlée ne doit pas être assise à côté du Président de l'Assemblée de contrôle.
- ▶ Au moment de l'ouverture de la réunion, le Président désigné doit rappeler à tous le respect des règles de courtoisie interdisant toutes expressions calomnieuses et diffamatoires, lesquelles, puisqu'elles sont exprimées en public, seraient susceptibles de donner éventuellement lieu à des poursuites pénales en cas de « dérapage » flagrant.
- ▶ Si l'Assemblée est appelée à émettre des votes susceptibles d'intéresser financièrement l'un ou l'autre copropriétaire ou le Syndic (passation de marché, contrat d'entreprise, etc...), le Président doit préalablement demander à l'Assemblée si l'opération envisagée est susceptible d'intéresser directement ou « indirectement » (via une société) l'un ou l'autre.
Il pourra ainsi être acté l'éventuel conflit d'intérêts tel qu'il sera reconnu en attirant l'attention sur le fait qu'une absence de déclaration portant sur un conflit d'intérêts possible pourrait ultérieurement remettre en cause le vote et même engager la responsabilité de celui s'étant abstenu de faire une déclaration conforme à la réalité.
Si rien n'empêche la conclusion d'un contrat avec un copropriétaire, la société de celui-ci ou avec une société dans laquelle le Syndic pourrait avoir un intérêt, il n'en reste pas moins qu'il est déterminant qu'avant la conclusion du marché, tous les membres présents, par le biais de la déclaration sollicitée, soient éclairés utilement.

- ▶ Si l'Assemblée Générale est appelée à devoir conclure avec un nouveau Syndic, il importe que celle-ci ratifie une convention éventuellement préparée par le Conseil de Gérance, laquelle doit être explicite sur quatre points déterminants :
 - ◆ Les conditions de sa révocation par l'Assemblée Générale
 - ◆ Les conditions de la résiliation par le Syndic lui-même
 - ◆ Sa rémunération
 - ◆ Les modalités de reprise des documents par le Syndic susceptible de lui succéder

La pratique montre en effet que les conventions entre l'Association des Copropriétaires et les Syndics sont particulièrement lacunaires sur ces quatre points pourtant essentiels.

Les Tribunaux se voient de plus en plus fréquemment saisis de litiges entre l'Association des Copropriétaires et les Syndics, litiges portant sur des indemnités de préavis, des rémunérations arriérées ou trop perçues et aussi sur les modalités de reprise des documents.

Un syndic considéré comme injustement évincé a parfois tendance à être peu collaborant dans la remise des documents utiles.

Aussi, certains contrats prévoient-ils actuellement des pénalités par jour de retard dans la transmission de documents lorsque le Syndic arrive au terme de son mandat.

- ▶ Si l'Assemblée Générale est appelée à élire les membres du Conseil de Gérance, il importe de veiller à une saine représentativité de celui-ci.

Dans l'attente d'une réforme législative sur ce point, il convient de veiller à ce que ne soient pas exclusivement représentés au Conseil de Gérance les copropriétaires dotés des plus fortes quotités sous peine de voir cet organe critiqué par les minoritaires considérés comme écartés de la gestion et du contrôle de l'action du syndic.

Le Conseil de Gérance est assurément, dans la loi actuelle, « le parent pauvre » auquel le législateur n'a pas conféré l'importance qu'il mérite.

Or, c'est une courroie de transmission essentielle entre l'Assemblée Générale et le Syndic et c'est la valorisation de cet organe qui permettra, non seulement un contrôle plus suivi mais aussi un dynamisme plus grand de toute la copropriété avec une implication plus grande de chacun.

La responsabilité de ses membres est grande et on peut dès lors se poser la question, dans les Associations de Copropriétaires importantes, s'il ne serait pas utile de les défrayer, fut-ce modiquement, pour leurs prestations de contrôle et de préparation de l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Gérance doit se réunir plus d'une fois par an (et pas seulement avant l'A.G.) et même veiller à ce qu'au terme de chaque réunion, un procès-verbal puisse être rédigé consignnant les décisions prises et les contrôles effectués.

Il serait également prudent d'envisager, pour les membres des Conseils de Gérance de grandes copropriétés, qu'une assurance Responsabilité Civile aux frais de ladite copropriété couvre ceux-ci.

La valorisation d'une fonction va de paire avec une augmentation des moyens financiers pour permettre à cette fonction d'être exercée dans les meilleures conditions.

- ▶ Le non-paiement ou le paiement tardif des frais de copropriété devient une plaie et il importe dès lors que les Assemblées Générales prévoient que soit votée une pénalité à charge des Copropriétaires « récalcitrants ». Est-ce naturel de voir se multiplier des appels de fonds justifiés par les trous de la copropriété causés par le mauvais vouloir de certains ?

Il faut à cet effet rappeler la jurisprudence unanime considérant que des comptes approuvés par l'Assemblée Générale, lorsqu'aucun recours dans le délai légal de trois mois n'a été exercé, ne peuvent plus être valablement contestés.

Il importe donc aux copropriétaires mettant en cause la comptabilité dressée à la base des charges réclamées, de se positionner immédiatement sous peine de voir leur recours ou leur contestation déclarée irrecevable ou non fondée.

Le bon fonctionnement d'une copropriété est à ce prix : il faut exiger des copropriétaires contestants (parfois très légitimement) d'agir vite sous peine de compromettre l'équilibre financier de la copropriété.

- ▶ Pour chaque vote intervenu, il est déterminant de préciser :
 - ◆ Le nombre des votants
 - ◆ Les votes positifs, négatifs et d'abstention

- ♦ L'identité de ces votants

(nous ne rentrerons pas dans le présent exposé sur la manière de comptabiliser les votes d'abstention au vu des interprétations divergentes sur ce qu'il faut espérer voir clarifier par la réforme législative prochaine).

- ▶ A l'issue de l'Assemblée Générale, afin d'éviter des contestations sur la divergence entre ce qui a été dit et décidé et ce qui est écrit dans le P.V, il serait sage de voir le Président demander aux copropriétaires encore présents en fin de réunion de contresigner le procès-verbal déjà rédigé totalement ou partiellement. Cela permettra à tout le moins de limiter des litiges sur les points effectivement abordés et tranchés. On peut aussi concevoir que ce procès-verbal soit contresigné exclusivement par le Président et certains assesseurs désignés en début d'Assemblée.

CONCLUSION

Dans nos suggestions et pistes susceptibles d'être débattues pour prévenir les conflits au sein des copropriétés, nous n'avons certes pas été exhaustifs.

La réforme du droit de la copropriété auquel veut s'associer le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a pour but principal de rendre plus transparent le travail des trois organes de la copropriété, soit celui de l'Assemblée Générale, du Conseil de Gérance et du Syndic.

Mais il ne faut pas oublier que la copropriété fonctionne sur une base contractuelle avec des statuts, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur.

L'intérêt d'un contrat est de le rendre applicable à des situations propres aux « cocontractants ».

« Ces cocontractants », ce sont les copropriétaires.

A eux, au sein des Assemblées Générales, à veiller à mettre sur pied des règles votées démocratiquement par les copropriétaires pour prévenir les conflits potentiels.