

Er werd geen toepassing gevraagd van artikel 1022, derde lid Ger. W.

De rechtbank stelt bijkomend vast dat geen enkele partij toepassing heeft gemaakt van artikel 991 § 2 Ger. W.

OM DEZE REDENEN

De Rechtbank, in eerste aanleg en op tegenspraak tussen alle partijen.

Verklaart de hoofdvordering gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

Verklaart de tegenvordering van de VME S. tegen A.D. toelaatbaar doch wijst deze af als ongegrond.

Verklaart de vordering in vrijwaring van de VME S. tegen R.M., de bv C., de nv C. en de bvba D. toelaatbaar doch wijst deze af als ongegrond.

Verklaart de tussenvordering van R.M. tegen de VME S. toelaatbaar en gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

Veroordeelt de VME S. om te betalen aan A.D. het bedrag van **3.400,00 euro** in hoofdsom, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 juli 2016 tot de dag der volledige betaling.

Verleent voorbehoud aan A.D. voor nieuwe waterinfiltraties ten gevolge van het door de gerechtsdeskundige beschreven koudebruggeffect aan de gevel.

Veroordeelt de VME S. om te betalen aan R.M. het bedrag van **1.613,18 euro** in hoofdsom, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten (aan de wettelijke rentevoet) vanaf 15 september 2018 tot de dag der volledige betaling.

(...)

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elke voorziening en zonder borgstelling of kantonement (artikel 1397, eerste lid Ger. W.).

(...)

1450

Justice de paix d'Uccle, 19 octobre 2021

RG : 20A1220

Sièg. : G. Van Hamme (juge de paix) et P. Goies (greffier en chef)

Plaid : Me L. Verbraeken et L. Van Helshoecht

Copropriété par appartements – Action en justice – Pouvoir du syndic – Absence de ratification – Demande irrecevable

Appartementsrecht – Rechtsvordering – Bevoegdheid van syndicus – Ontbreken van bekrachtiging – Niet-ontvankelijkheid van verzoekschrift

La disposition du règlement de copropriété qui prévoit qu'en cas de non-respect du règlement de copropriété ou de l'acte de base de la part des copropriétaires, le syndic a la possibilité de recourir à la conciliation d'un juge de paix, doit s'interpréter

restrictivement, eu égard au caractère impératif de la loi sur la copropriété.

Sur la base de cette disposition, le syndic peut donc recourir à la conciliation d'un juge de paix mais il ne peut introduire, sans autorisation expresse de l'assemblée générale, une action en justice ayant pour objet le retrait d'une terrasse en teck, installée en remplacement du gravier blanc. Une telle demande est irrecevable, à défaut pour l'assemblée générale d'avoir confirmé le mandat d'introduire la procédure avant la prise en délibéré.

De bepaling van de statuten, dat de syndicus bij niet-naleving van de basisakte of het reglement van mede-eigendom een beroep kan doen op bemiddeling bij de vrederechter, moet restrictief worden uitgelegd, rekening houdend met het dwingend karakter van de Appartementswet.

Op grond van deze bepaling kan de syndicus weliswaar een beroep doen op bemiddeling door een vrederechter, maar kan daarentegen niet zonder uitdrukkelijke machtiging van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tot verwijdering van een terras in teak dat in de plaats zou komen van wit grind. Een dergelijk verzoek is niet ontvankelijk, tenzij de algemene vergadering een mandaat in die zin bevestigt vooraleer de zaak in beraad is genomen.

.....

(...)

Motivation

Les faits et antécédents

Monsieur (...) est propriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée, au sein de l'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) UCCLE sis à Uccle, (...)

Une terrasse jouxtant à l'appartement a été construite en teck en 2015 en remplacement du gravier blanc, dans le jardin propriété de l'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) sans l'accord de l'assemblée générale, les bacs de fleurs auraient déjà été présents lors de l'acquisition de l'immeuble, le 26/05/2003.

A la demande de certains copropriétaires, membres du conseil de gérance, Le syndic de l'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) UCCLE, le 13/05/2020, a demandé d'enlever a terrasse en teck et de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne l'utilisation de la pelouse et la présence non autorisée d'un sèche-linge.

Par mail du 16/05/2020, Monsieur (...) contestait qu'il avait érigé une construction et soutenait qu'il avait simplement placé des dalles de teck sur le gravier existant tout en demandant les propositions de l'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) UCCLE concernant cette partie du jardin délaissée.

Le syndic réitérait sa demande le 03/06/2020.

L'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) par le biais de son avocat mettait Monsieur (...) en demeure, le 01/07 et le 30/07/2020, d'enlever la terrasse et faisait, le 03/09/2020 établir un constat de la situation par l'huissier justice suppléant Olivier VERCRUYSE de résidence à Ixelles.

L'A.C.P. DE L'IMMEUBLE (...) UCCLE Nous a saisi par citation, signifiée, le 08/09/2020, par l'huissier de justice suppléant O.V. de résidence à Ixelles.

Les demandes

Dans ses conclusions déposées au greffe, le 12/07/2021, l’A.C.P. DE L’IMMEUBLE AV. (...) UCCLÉ demande :

- de déclarer la présente action recevable et fondée et en conséquence :
- de condamner le défendeur à retirer la terrasse qui se trouve sur le terrain/jardin de la copropriété (...) et adjacent à l’appartement du défendeur en application des dispositions statutaires, et ce endéans les dix jours de la signification du jugement à intervenir, et à défaut pour lui de ce faire volontairement, d’entendre autoriser la requérante à y procéder aux frais du défendeur, au besoin avec l’aide de la Force Publique
- de condamner le défendeur aux entiers frais et dépens de l’instance, en ce compris l’indemnité de procédure liquidée à la somme de 1.440,00 euros et les frais de citation
- de déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours.

Dans ses conclusions déposées au greffe, le 12/01/2021, Monsieur (...) demande :

- en ordre principal :
- de déclarer la demande irrecevable à défaut de décision valable autorisant le syndic à lancer cette procédure, par conséquent d’en débouter la demanderesse en la condamnant aux dépens, liquidés dans son chef à 1.320,00 euros d’indemnités de procédure
- en deuxième ordre :
- de déclarer la demande telle que dirigée seulement contre lui alors que la copropriété est au courant du fait qu’il n’est pas le seul propriétaire de l’appartement RIP, irrecevable
- en troisième ordre :
- de dire qu’il y a lieu de suspendre la procédure en attendant que la demanderesse communique le dossier qu’elle entend utiliser à son conseil
- en ordre tout à fait subsidiaire :
- de dire qu’en attendant que l’assemblée générale de la copropriété se sera prononcée sur le problème il y a lieu de suspendre la présente procédure
- et de réserver à statuer sur les dépens.

Discussion et décision

Monsieur (...) estime que la demande de l’A.C.P. DE L’IMMEUBLE (...) UCCLÉ doit être déclarée irrecevable pour deux raisons, l’absence de mandat du syndic pour initier la présente procédure et l’absence dans le présent litige de Madame (...)

L’A.C.P. DE L’IMMEUBLE (...) UCCLÉ ne conteste pas que l’assemblée générale des copropriétaires n’a pas officiellement mandaté son syndic pour introduire la présente procédure.

Elle ne conteste pas plus qu’à ce jour ce mandat n’a toujours pas été donné par une assemblée générale mais que suite à

la démission du syndic et à la crise sanitaire une assemblée générale n’a pas encore pu être tenue.

La crise sanitaire a certes eu un impact mais la loi du 20 décembre 2020 a remédié aux difficultés et le syndic ou une majorité requise pouvait donc convoquer une assemblée générale pour des motifs urgents, le mandat à donner à un syndic pour introduire et mener une procédure judiciaire est un motif urgent, de sorte que les arguments développés afin de justifier l’absence de confirmation du mandat d’introduire une procédure ne sont pas concluants.

L’A.C.P. DE L’IMMEUBLE (...) estime cependant, en ordre principal, que le syndic ne devait pas obtenir de confirmation de son mandat de l’assemblée générale des copropriétaires pour introduire une procédure contre Monsieur (...) Elle se base sur l’article 2 du règlement de copropriété lui donnant ce mandat sans devoir recevoir l’accord de l’assemblée générale.

Cet article se doit d’être interprété limitativement, la loi sur les copropriétés étant une loi impérative.

L’article 2 du règlement d’ordre intérieur dispose en son paragraphe 2 :

‘en cas de non-respect du présent règlement ou de l’acte de base de la port des copropriétaires, le syndic a la possibilité de recourir à la conciliation d’un juge de paix’.

Le syndic peut donc sans autorisation recourir à la conciliation d’un juge de paix mais cet article ne dispose nullement que le syndic peut introduire une action en justice sans autorisation expresse de l’assemblée générale des copropriétaires.

Une procédure en conciliation est, en effet, une compétence gracieuse du juge de paix, n’incluant aucune obligation dans le chef des parties convoquées en conciliation, nature que ne possède pas une action en justice qui se termine par un jugement qui s’impose aux parties.

De par cette différence majeure, il est évident que l’article 2 du règlement de copropriété de n’applique pas en l’espèce et que l’approbation de l’assemblée générale des copropriétaires est nécessaire pour introduire une action en justice, conformément à l’article 3.92 C.C. (article 577/9 A.C.C.).

L’assemblée générale de l’A.C.P. DE L’IMMEUBLE (...) UCCLÉ aurait pu avant que cette affaire soit prise en délibéré confirmer le mandat d’introduire la présente procédure, mais elle ne l’a pas fait.

La demande de l’A.C.P. DE L’IMMEUBLE (...) UCCLÉ doit donc être déclarée irrecevable, sans que Nous ayons encore à prendre une décision quant au deuxième moyen d’irrecevabilité soulevé concernant l’absence à l’instance de la propriétaire indivise, Madame (...) sa présence Nous semblant, par ailleurs nécessaire, n’étant nullement établi que Monsieur (...) est le seul responsable de la pose des dalles en teck.

(...)

Dispositif conforme

.....