

Brève

Conciliation et action en justice : limites du mandat d'un syndic

L'introduction d'une action en justice diffère d'une demande en conciliation. En sa décision du 19 octobre 2021^{*1}, le juge de paix d'Uccle a souligné cette différence dans le cadre du mandat d'un syndic de copropriété.

En résumant brièvement les faits de la décision, était en cause la construction d'une terrasse en teck par un copropriétaire ne respectant pas le règlement d'ordre intérieur de la copropriété. Le syndic de la copropriété a introduit une demande en justice auprès du juge de paix contre ce copropriétaire. Au centre de la décision se pose dès lors la question suivante : le syndic avait-il qualité pour introduire une telle demande ?

Pour soutenir la recevabilité de son action, le syndic affirme principalement qu'il ne devait pas obtenir la confirmation de son mandat de la part de l'assemblée générale des copropriétaires. Il se base notamment sur une disposition du règlement d'ordre intérieur de la copropriété qui prévoit « qu'en cas de non-respect du présent règlement 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 »². Cependant, le juge a refusé cet argument en rappelant que la loi sur les copropriétés est de nature impérative et que la disposition en cause se doit par conséquent d'être interprétée restrictivement. Mettant en évidence la logique différente qui anime une action en justice et une demande en conciliation en termes d'obligations pour les parties, le juge a refusé de considérer ces deux interventions comme équivalentes et toutes deux couvertes par la disposition. Afin d'être recevable, l'action en justice du syndic requerrait donc une autorisation expresse de la part de l'assemblée générale³, voire éventuellement une confirmation du mandat avant la prise en délibéré par le juge.

Catarina Deraedt ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

¹ J.P. Uccle, 19 octobre 2021, R.C.D.I. 2021/4

² Article 2 du règlement d'ordre intérieur de la copropriété.

³ Conformément notamment à l'article 3.92 C.C. (article 577/9 A.C.C.), J.P. Uccle, 19 octobre 2021, R.C.D.I. 2021/4, p. 47.