

L'ACP en justice et les pouvoirs du syndic

Vincent DEFRAITEUR

Assistant en droits réels à l'ULB et à l'USL-B

Sommaire

Le syndic est l'organe de l'association des copropriétaires, et non son mandataire. Le syndic représente l'association des copropriétaires en justice mais le pouvoir de diligenter une procédure relative aux parties communes relève de la seule assemblée générale. Il faut donc distinguer le pouvoir de représentation du pouvoir de décision. Un aval de l'assemblée générale est donc requis pour autoriser le syndic à introduire une procédure judiciaire. Ce principe connaît des exceptions, s'agissant du recouvrement judiciaire des charges communes ou encore des mesures urgentes et provisoires. Pour ces dernières, le syndic peut agir sans aval préalable de l'assemblée générale, mais pour autant que cette assemblée générale ratifie dans les plus brefs délais son initiative procédurale. À défaut, la procédure est frappée d'irrecevabilité. Ces règles de répartition de compétence n'ont pas qu'une incidence interne à l'association des copropriétaires.

Pour les procédures ordinaires, il est généralement consacré que l'aval de l'assemblée générale doit être préalable et qu'une telle initiative procédurale ne peut être ratifiée. Cet article s'interroge sur la pertinence de cette exigence, spécialement au regard de la théorie de l'organe des personnes morales, pour conclure qu'une ratification paraît possible. Enfin, cet article commente et critique les décisions rendues par le juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre en date du 16 mars 2016 et par le président du Tribunal de Dinant en date du 21 décembre 2017.

Samenvatting

De syndicus is het orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, en niet haar mandataris. De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars in rechte, maar de bevoegdheid om een procedure met betrekking tot de gemene delen in te leiden berust alleen bij de algemene vergadering. Het is daarom noodzakelijk om de vertegenwoordigingsbevoegdheid te onderscheiden van de beslissingsbevoegdheid. De goedkeuring van de algemene vergadering is dus vereist om de syndicus te machtigen een gerechtelijke procedure in te leiden. Er zijn uitzonderingen op dit beginsel, zoals

de gerechtelijke invordering van gemeenschappelijke kosten of de dringende en voorlopige maatregelen. Voor deze laatste kan de syndicus optreden zonder voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering, maar alleen indien de algemene vergadering zo spoedig mogelijk haar procedurele initiatief bekrachtigt. Anders is de procedure niet ontvankelijk. Deze regels voor de verdeling van de bevoegdheden hebben niet alleen interne gevolgen voor de vereniging van mede-eigenaars.

Voor de gewone procedures wordt algemeen aanvaard dat de goedkeuring van de algemene vergadering voorafgaandelijk moet gebeuren en dat een dergelijk procedureel initiatief niet kan worden geratificeerd. In dit artikel wordt de relevantie van deze eis in twijfel getrokken, met name met betrekking tot de theorie van het orgaan van rechtspersonen, om te concluderen dat ratificatie mogelijk lijkt. Ten slotte wordt in dit artikel commentaar en kritiek geleverd op de beslissingen van de vrederechter van Sint-Pieters-Woluwe van 16 maart 2016 en van de voorzitter van de rechtbank van Dinant van 21 december 2017.

TABLE DES MATIÈRES

I.	Le principe	3
A.	L'organe et non le mandataire	3
B.	Distinguer le pouvoir de représentation du pouvoir de décision	4
C.	L'assemblée générale peut-elle ratifier l'initiative du syndic ?	4
II.	Les deux exceptions légales	6
A.	La récupération des charges	6
B.	Les demandes urgentes ou conservatoires	6
III.	Commentaires des décisions du 16 mars 2016 et du 21 décembre 2017	10
A.	Jugement 16 mars 2016 du juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre	10
B.	Ordonnance du 21 décembre 2017 du président du Tribunal de première instance de Dinant	11
IV.	Conclusion	11

I. Le principe

A. L'organe et non le mandataire

Depuis 1994, le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires en justice (art. 577-8,

§ 4, 6°, C. civ.). Tant la loi du 2 juin 2010 que celle du 18 juin 2018 n'ont pas modifié ce principe.

La qualité d'organe du syndic a été consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2000 qui a été largement commenté¹. Nous rappellerons que cet arrêt a reconnu au syndic le droit de représenter l'association des copropriétaires en justice sans que ce dernier ne doive produire un mandat exprès. Cet arrêt écarte donc la thèse suivant laquelle le syndic serait un mandataire de l'association. L'adversaire ne pourra donc exiger la production d'un tel mandat. En revanche, le syndic devra pouvoir établir qu'il a bien été désigné ou nommé syndic de la copropriété².

Le syndic n'étant qu'organe, seule l'association des copropriétaires est titulaire du droit d'action et est la partie à la procédure. Ce ne sont pas les intérêts propres du syndic qui seront défendus, mais ceux de l'association des copropriétaires³.

B. Distinguer le pouvoir de représentation du pouvoir de décision

Ce pouvoir de représentation du syndic n'entame pas la répartition des compétences au sein d'une association des copropriétaires. La décision de diligenter une procédure judiciaire portant sur les parties communes relève du seul pouvoir souverain de l'assemblée générale, laquelle ne peut pas déléguer ce pouvoir au syndic⁴ ni au conseil de copropriété.

Il est consacré à cet égard que « l'assemblée générale des copropriétaires dispose de la maîtrise totale des intérêts communs, administrant et décidant à propos de la chose commune dans l'intérêt de celle-ci et pouvant prendre toutes les décisions relatives aux services de gestion collective de l'immeuble »⁵. Récemment, la Cour de cassation a consacré cette distinction par un arrêt du 8 mars 2018 selon lequel « le pouvoir du syndic de représenter l'association des copropriétaires doit être distingué du droit d'initiative d'agir en justice »⁶.

Sur la base de ces considérations, le syndic doit dès lors établir qu'il agit en vertu d'une décision de l'assemblée générale qui le charge d'entamer la procédure judiciaire. Le défaut de pouvoir de l'organe

représentant la personne morale est sanctionné par l'irrecevabilité de la demande.

À titre d'exemple, le Tribunal de première instance du Hainaut a jugé irrecevable une procédure diligentée par une association des copropriétaires contre son ancien syndic en vue de récupérer des sommes prétendument retenues à tort par ce dernier, alors que l'assemblée générale de cette association des copropriétaires n'avait pas donné son aval préalable. C'est à juste titre que le Tribunal a rappelé que « le pouvoir souverain de décision est confié à l'assemblée générale et elle seule peut dès lors prendre la décision d'agir en justice »⁷.

C. L'assemblée générale peut-elle ratifier l'initiative du syndic ?

Une question reste ouverte : cette habilitation doit-elle être préalable à l'introduction de la cause ? C'est ce qui est généralement consacré, alors que le Code civil n'en dit mot explicitement. La doctrine expose d'ailleurs que la réforme de 2010 (dont il sera question ci-après) confirme de manière implicite mais certaine la nécessité pour le syndic de disposer d'une décision préalable de l'assemblée générale pour introduire une action en justice au nom de l'association des copropriétaires⁸.

Le juge de paix de Wavre a toutefois déjà admis qu'une initiative procédurale du syndic pouvait faire l'objet d'une ratification par l'assemblée générale. Dans un jugement du 12 mars 2013, ce magistrat, après avoir estimé, à juste titre, que la demande tendant au règlement d'une créance, autre que des charges de copropriété, requerrait une décision de l'assemblée générale, a sursis à statuer dans l'attente de la production de cette décision⁹. Ce juge cantonal se fondait sur la doctrine selon laquelle « l'assemblée générale reste souveraine et peut valider a posteriori les démarches entreprises par le syndic. Les travaux préparatoires ne remettent certainement pas ce principe en doute. Bien au contraire, l'assemblée générale voit ses pouvoirs décisionnels confortés à différents égards »¹⁰. On peut sans doute voir aussi dans cette décision wavrienne un certain pragmatisme : à quoi bon sanctionner d'irrecevabilité une procédure alors que, non seulement, l'assemblée générale pourrait ratifier la décision du

1. Cass., 5 octobre 2010, *Rev. not. belge*, 2000, p. 665 ; *Cah. dr. immo.*, 2000, liv. 6, p. 7, note M. PLESSERS, « Le syndic de la copropriété : organe légal de représentation de l'association des copropriétaires en justice » ; *R.W.*, 2001-2002, p. 679, note A. CARETTE, « Ontvankelijkheids- en gegrondheidsperikelen van het optreden van de syndicus in rechte ter vrijwaring van een beland dat vreemd is aan de vereniging van mede-eigenaars » ; *J.L.M.B.*, 2001, p. 628 ; *J.J.P.*, 2001, p. 144.
2. J. DEL CORRAL, « De syndicus en de tegenvordering : wat mag en wat kan ? », note sous Cass., 10 novembre 2011, *R.G.D.C.*, 2013, p. 35, n° 8 ; *Civ. Gand*, 23 mai 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 577 ; *Civ. Gand* (9° ch.), 14 septembre 2007, *T.B.O.*, 2009/2, p. 98.
3. J. KOKELBERG, V. SAGAERT, Th. SINAY et R. JANSEN, « Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 2000-2008 », *T.P.R.*, 2009, p. 1313, n° 189, pp. 1314 et s.
4. *Civ. Louvain*, 6 novembre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 47.
5. N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989 à 1998) - Les biens », *R.C.J.B.*, 2000, p. 392, n° 156.
6. Cass., 8 mars 2018, *R.C.D.I.*, 2018/4, p. 36.
7. *Civ. Mons*, 15 juin 2017, *Res. jur. immo.*, 2017/3, p. 191. Voir dans le même sens *Civ. Louvain*, 6 novembre 2015, *R.C.D.I.*, 2016/1, p. 47 et J.P. Forest, 6 janvier 2015, *R.C.D.I.*, 2015/2, p. 38.
8. C. MOSTIN, « Compétence, pouvoirs du syndic et syndic nommé par le juge » in *La copropriété par appartements - Deux ans après la réforme*, CUP, vol. 138, Liège, Anthemis, 2012, p. 80.
9. J.P. Wavre, 12 mars 2013, *R.C.D.I.*, 2013/2, p. 45.
10. C. MOSTIN, « Le contentieux de copropriété fait peau neuve », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2010*, Bruxelles, la Charte, 2010, p. 213.

syndic, mais aussi parce qu'après une décision d'irrecevabilité, la même procédure pourrait être introduite par la même association des copropriétaires dont le syndic aurait été, cette fois, dûment et préalablement autorisé ?

Le juge de paix de Forest fut amené à juger dans le sens contraire : après avoir estimé que la demande en enlèvement d'une antenne parabolique diligentée contre un copropriétaire n'était pas urgente ni conservatoire, cette demande a été jugée irrecevable, faute d'aval préalable de l'assemblée générale, quand bien même le syndic obtint ultérieurement la ratification de l'assemblée générale car, d'après ce juge cantonal, la recevabilité s'apprécie au moment de l'introduction de la demande¹¹.

Les travaux parlementaires propres à la loi de 2010 auxquels se réfère le juge de paix de Wavre, et spécialement le rapport de H. VANDENBERGH, sont assez succincts, voire ambigus sur ce point. Ce rapport se contente d'énoncer : « Le pouvoir de prendre des mesures conservatoires implique aussi que le syndic peut poser des actes juridiques et ester en vue de sauvegarder tous les droits concernant l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Bien que cela soit déjà possible sous l'empire de la loi actuelle, il n'est pas inutile de le préciser ».

L'avis du Conseil d'État paraît un peu plus explicite puisqu'il énonce que : « Le droit d'agir en justice appartient à l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic, qui représente la copropriété, ne pourra donc agir en justice que si l'assemblée générale des copropriétaires l'a préalablement décidé »¹². Dans ses conclusions précédant l'arrêt du 8 mars 2018, l'Avocat général VAN DEWAL énonce aussi qu'« en conséquence, le syndic ne peut en principe introduire d'action en justice qu'après que l'assemblée générale l'ait précédemment décidé »¹³.

Toutefois, ces avis n'apportent aucune explication précise justifiant le caractère obligatoirement préalable de cette autorisation.

À notre sens, pour trancher cette question, il faut se référer à la problématique plus générale du pouvoir de l'organe des personnes morales. Rappelons qu'il est de jurisprudence constante que l'organe ne s'identifie avec la personne morale que s'il agit dans les limites de ses fonctions¹⁴ et que l'article 703 du Code judiciaire, quant à lui, dispose en son § 1^{er} que les personnes morales agissent en justice à l'intervention de leurs organes compétents.

Il en est ainsi, en droit public, du droit d'ester en justice des communes : le collège communal intente l'action, dûment autorisé par le conseil communal. Ce dernier peut-il ratifier une initiative prise par son collège ? C'est en ce sens qu'a tranché la Cour de cassation dans un arrêt du 18 septembre 2014. Le collège de la ville de Bruxelles avait intenté une procédure, sans être préalablement autorisé par son conseil mais cette initiative avait fait l'objet d'une ratification. Le juge du fond avait sanctionné cette action d'irrecevabilité. La Cour de cassation a cassé cette décision. La Cour rappelle tout d'abord que « Le défaut de pouvoir de l'organe qui intervient pour la personne morale affecte la recevabilité de l'action en raison de l'absence de qualité de cet organe ». Ensuite, en des termes généraux, la Cour énonce que « Il découle toutefois des articles 1998, alinéa 2, du Code civil et 848, alinéas 1^{er} et 3, du Code judiciaire que la personne morale peut, avant l'expiration du délai préfixé ou du délai de prescription auquel est sujette l'action, ratifier l'initiative prise par son organe incompétent. Sous réserve de ne pas préjudicier aux droits acquis par les tiers, la ratification rétroagit au moment de l'introduction de l'action, qu'elle rend recevable »¹⁵.

La généralité des termes employés par la Cour de cassation est telle qu'elle nous amène à penser que cet enseignement ne s'applique pas qu'aux communes, mais à tout type de personnes morales, qu'il s'agisse de personnes morales de droit public ou de droit privé, en ce compris donc les associations de copropriétaires.

Cette thèse rejoint celle qu'A. DECROES avait consacrée dans son article en 2003. Cette auteure écrivait : « L'efficacité du droit judiciaire ainsi que la nécessaire célérité des procédures en justice conduisent toutefois à accepter la possibilité pour la personne morale – agissant par son organe compétent – de régulariser ou de ratifier l'initiative prise par un organe incompétent, c'est-à-dire si le droit d'agir est enfermé dans un délai préfixé, avant l'expiration de ce délai. Une fois ce délai expiré, il se crée dans le chef de la partie adverse un droit acquis à l'irrecevabilité »¹⁶.

À suivre cette thèse, la régularisation est donc possible, pour autant que le délai, par exemple d'appel, ne soit pas échu. À nouveau, la Cour de cassation a consacré cette théorie dans un arrêt du 18 décembre 2015. Il s'agissait derechef de la recevabilité d'une demande émanant d'une commune, en l'espèce un appel. Ce dernier avait été formé par le collège de la ville d'Ath, alors que le conseil communal ne s'était pas prononcé préalablement. Une ratification est

11. J.P. Forest, 6 janvier 2015, *R.C.D.I.*, 2015/2, p. 38.

12. *Doc. parl.*, Sénat, avis du Conseil d'État n° 47.359/2 du 24 novembre 2009, 2009-2010, n° 1409/3, p. 7.

13. Traduction libre de « Bijgevolg kan de syndicus in beginsel slechts een vordering instellen nadat de algemene vergadering daartoe voorafgaandelijk heeft beslist ».

14. Cass., 20 novembre 1962, *Pas.*, 1963, I, p. 1054 ; Cass., 12 novembre 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 304.

15. Cass., 18 septembre 2014, *J.T.*, 2014, p. 662.

16. A. DECROES, « L'action en justice des personnes morales : de la décision d'agir à la comparution », *R.G.D.C.*, 2003, p. 294.

intervenue postérieurement, mais après l'expiration du délai d'appel. La Cour d'appel de Mons a jugé cet appel irrecevable. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi, estimant que « L'arrêt, qui constate que la délibération par laquelle le collège communal marque son accord quant à l'introduction de l'appel 'est postérieure à l'expiration du délai d'appel', justifie sa décision de déclarer l'appel irrecevable »¹⁷.

En conséquence, sur la base de ces arrêts et de la théorie de l'organe, nous sommes d'avis que la ratification peut intervenir, évidemment avant la clôture des débats, et en toute hypothèse avant l'expiration de tout délai à respecter, avec pour conséquence que la condition du *préalable* ne se justifie pas.

Cette question étant toutefois tangente, la prudence s'impose.

II. Les deux exceptions légales

Le principe exposé ci-dessus connaît deux exceptions légales, en matière de récupération de charges (A) et lorsqu'il s'agit d'une demande urgente ou conservatoire (B).

A. La récupération des charges

Le syndic dispose du pouvoir d'introduire en justice, de sa propre initiative, c'est-à-dire sans devoir être mandaté par l'assemblée générale, les actions qui sont en lien avec ses compétences propres (art. 577-8, § 4). Sur cette base, la doctrine majoritaire a soutenu que le syndic pouvait introduire à l'encontre d'un copropriétaire récalcitrant une action en recouvrement des charges impayées, sans aval préalable de l'assemblée générale. Cette habilitation était rattachée à la compétence du syndic de gérer les fonds de l'association des copropriétaires (art. 577-8, § 4, 5°). Cette problématique a connu deux clarifications récentes.

Tout d'abord, la Cour de cassation a confirmé cette thèse, par un arrêt du 18 septembre 2017 selon lequel « en vertu de l'article 577-8, § 4, 3°, 5° et 6° du Code civil, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires en justice. Il suit de

ces dispositions que le syndic est habilité à introduire une procédure en paiement des provisions et arriérés de charges de la copropriété, telles qu'elles ont été fixées par l'assemblée générale des copropriétaires, sans devoir être autorisé par cette assemblée générale ni devoir en obtenir ratification »¹⁸.

Ensuite, la nouvelle loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, a consacré cette jurisprudence dans une disposition bien cachée à l'article 577-5, § 3, al. 6. Ce dernier se lit comme suit : « Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ». Cette disposition est donc insérée à l'article 577-5 du Code civil qui traite de la naissance de la copropriété et de son patrimoine, et non pas à l'article 577-8 du Code qui décrit les compétences du syndic, comme le Conseil d'État l'avait pourtant suggéré¹⁹.

Il en résulte que, désormais, la compétence du syndic quant à la récupération des charges ne peut plus être discutée.

B. Les demandes urgentes ou conservatoires

Sous l'empire de la loi du 30 juin 1994, un doute subsistait : le syndic pouvait-il prendre l'initiative d'introduire une procédure au nom de l'association des copropriétaires sans être couvert par une décision de l'assemblée générale ? La loi du 2 juin 2010 avait pour intention de répondre cette question²⁰.

La solution retenue par le législateur de 2010, et qui n'a pas été modifiée par la dernière loi de 2018, a été de préciser l'article 577-9, § 1^{er}, en ces termes « Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente et conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ».

Ce faisant, le législateur de 2010 a fondamentalement restreint les compétences du syndic puisqu'avant cette loi, et donc sous l'empire de la loi du 30 juin 1994, le syndic pouvait déjà accomplir seul des actes conservatoires ou d'administration provisoire et on considérait que ces actes pouvaient être de nature judiciaire. À titre d'exemples, ont été jugés comme tels l'introduction d'une procédure de référé visant à obtenir l'arrêt des travaux portant sur des parties communes²¹ ou l'enlèvement de panneaux publicitaires²², la demande de désignation d'un expert judiciaire²³,

17. Cass. 18 décembre 2015, *Pas.*, 2015, liv. 12, 3019.

18. Cass., 18 septembre 2017, *R.C.D.I.*, 2018/1, pp. 35 à 38.

19. Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, doc. 54-2919/001, p. 206 ; avis du Conseil d'État n° 61.997/4 du 4 octobre 2017, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, doc. 54-2919/001, p. 539 ; I. DURANT et O. JAUNIAUX, « Le syndic, le conseil et le commissaire », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, la Charte, 2018, p. 104.

20. Proposition de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *Doc. parl.*, Chambre, 2007-2008, n° 52-1334/001, p. 13.

21. Civ. Anvers, 25 mars 2008, *R.C.D.I.*, 2008/3, p. 40.

22. Civ. Bruges, 11 septembre 2002, *T. App.*, 2003/4, p. 22.

23. Civ. Louvain, 7 mars 2008, *R.C.D.I.*, 2010, p. 30 ; J.P. Nieuport, 7 août 2001, *T. App.*, 2002/4, p. 34.

La
nou
spé
déc
Dan
les t
plus
réce
Plus

Comm
maint

la saisie conservatoire portant sur un arriéré de charges²⁴.

La loi de 2010 impose donc au syndic une condition qui n'existait pas auparavant, à savoir l'obligation de voir son initiative ratifiée dans les plus brefs délais par l'assemblée générale. En décidant de la sorte, le législateur n'a pas répondu à la problématique posée. Au contraire : « Dès lors, en adoptant l'article 577-9 § 1^{er} al. 3, le législateur a non seulement manqué le but poursuivi par les rédacteurs du projet de loi, mais également limité un pouvoir du syndic qui n'avait pas à l'être »²⁵.

Le régime actuel de cet article 577-9, § 1^{er}, du Code civil soulève les questions suivantes :

- qu'est-ce qu'une demande urgente ou conservatoire ?
- comment entendre *les plus brefs délais* ?
- quelle sanction en cas de non-respect de cette formalité ? *Quid* si cette assemblée générale n'est pas convoquée par le syndic ? *Quid* encore si, ayant été convoquée dans les temps, l'assemblée générale refuse de ratifier l'initiative prise par le syndic ?
- qu'en est-il enfin des demandes reconventionnelles ou en intervention, celles-ci connaissent-elles le même sort ?

Nous allons tenter de répondre à ces questions.

1. ...« toute demande urgente ou conservatoire »

Ces termes de l'article 577-9, § 1^{er}, (toute demande *urgente ou conservatoire*) ne sont pas les mêmes que ceux visés à l'article 577-8, § 4, 4^o, qui visent les actes que le syndic peut accomplir seul (les actes *conservatoires* ou *d'administration provisoire*). En effet, ce faisant, le législateur semble exclure, de toute protection judiciaire, un acte d'administration provisoire.

Cela étant posé, cette différence de termes implique-t-elle une conséquence pratique ?

Comme l'a résumé S. BOUFFLETTE, les actes conservatoires et d'administration provisoire ont reçu de multiples définitions dont le trait commun est de mettre en exergue, pour les actes conservatoires, l'objectif de sauvegarder la chose commune et, pour les actes d'administration provisoire, l'absence de conséquences définitives. De ces définitions, l'on peut retenir que les actes conservatoires sont posés en vue de sauvegarder la chose commune en la préservant d'un péril *imminent* et que les actes d'administration

provisoire ne préjugent pas des décisions qui seront prises ultérieurement par les copropriétaires et ont pour but de saisir dans *l'immédiat* l'opportunité de retirer de la chose commune un profit important. Ces actes ont pour caractéristique commune de ne pas engager l'avenir et de ne nuire à aucun des copropriétaires²⁶.

On le voit, la première définition évoque un péril imminent alors que la seconde évoque l'immédiateté, de sorte que l'un comme l'autre pourraient être englobés dans le concept d'*urgence* au sens de l'article 577-9, § 1^{er}, selon nous. Cette qualification relève en outre, en grande partie, de l'appréciation souveraine du juge du fond.

Pour être complet, précisons que les actes conservatoires et d'administration provisoire que le syndic peut accomplir seul sur la base de l'article 577-8, § 4, 4^o ne se confondent pas avec ceux visés à l'article 577-9, § 4, al. 2. Pour rappel, cette dernière disposition permet à tout copropriétaire de se voir autorisé par le juge de paix à procéder à des travaux *urgents et nécessaires* aux parties communes. La Cour de cassation a été amenée à préciser, dans un arrêt du 12 mai 2016, que ce n'était pas parce que des travaux ne pouvaient être considérés comme des mesures conservatoires ou des actes d'administration provisoire au sens de l'article 577-8, 4^o qu'ils ne pouvaient pas être considérés comme urgents et nécessaires au sens de l'article 577-9, § 4, al. 1^{er}, du même Code²⁷.

Cela étant dit et à nouveau, ces qualifications relèvent en grande partie de l'appréciation souveraine du juge du fond et, concrètement, sont susceptibles de viser les mêmes situations matérielles. Les exemples d'actes conservatoires sont légion²⁸.

Quant aux actes judiciaires, c'est fort souvent la décision de former appel qui a suscité des débats en jurisprudence. Celle-ci requiert-elle une décision préalable de l'assemblée générale ? Ou peut-elle être qualifiée d'acte urgent ou conservatoire, autorisant le syndic à agir sous réserve de ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ?

Dans un arrêt du 8 mars 2018, si la Cour de cassation a bien estimé que le pouvoir du syndic de représenter l'association des copropriétaires ne l'autorisait pas à introduire une procédure d'appel sans décision de l'assemblée générale, elle n'a pas répondu à cette question. Dans cette espèce, les juges d'appel avaient constaté que la décision de former appel n'avait pas fait l'objet d'une ratification par l'assemblée générale,

24. Cass., 14 février 2003, *Arr. Cass.*, 2003, p. 413.

25. S. BOUFFLETTE, « Les travaux au sein de l'immeuble en état de copropriété forcée » in *La copropriété par appartements – Deux ans après la réforme*, Liège, Anthemis, 2012, p. 119.

26. S. BOUFFLETTE, « Les travaux au sein de l'immeuble en état de copropriété forcée » in *La copropriété par appartements – Deux ans après la réforme*, Liège, Anthemis, 2012, p. 117.

27. Cass., 12 mai 2016, *T. Not.*, 2017, n° 9, p. 716, 733, note de Ch. WILLEMOT.

28. R. TIMMERMANS, *Praktische Gids voor de Syndicus*, 2012, Malines, Kluwer, p. 391.

de sorte que c'est à juste titre qu'ils ont jugé l'appel de l'association des copropriétaires irrecevable²⁹. Ce faisant, la Cour de cassation ne dit donc pas si l'acte d'appel relève, en soi, du principe ou de l'exception des actes urgents et conservatoires.

Il en est de même du Tribunal de première instance de Bruxelles, siégeant en appel : il a jugé irrecevable l'appel d'une association des copropriétaires qui n'avait pas fait l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale. Dans cette espèce également, l'association des copropriétaires n'avait pas non plus produit aux débats une décision d'assemblée générale de ratification. En l'absence de toute décision de cet organe, le Tribunal n'eut d'autre choix que de juger cet appel irrecevable³⁰.

Il est étonnant de souligner que dans toutes ces jurisprudences, le syndic n'a jamais fait avaliser, même *a posteriori*, son initiative. Ces jurisprudences nous renseignent aussi que la sanction de l'absence de ratification est l'irrecevabilité de la demande.

Le Tribunal de première instance de Bruges a estimé, alors que le jugement attaqué avait été signifié, que l'introduction de l'appel devait être qualifiée d'acte conservatoire, et que dès lors, il pouvait être accompli seul par le syndic, mais sous réserve d'une ratification par l'assemblée générale³¹. Au contraire, alors que le jugement attaqué n'avait pas été signifié, le Tribunal de première instance de Bruxelles a estimé que l'appel ne pouvait être qualifié d'acte conservatoire, « celui-ci ne revêtant aucune urgence particulière et ne touchant pas à la substance même de l'immeuble ou de son fonctionnement », de sorte que le syndic devait bénéficier d'un aval préalable. Le Tribunal constate aussi qu'aucune ratification n'est produite, de sorte que cet appel est en toute hypothèse jugé irrecevable³².

Ces deux décisions sont antérieures à la loi du 2 juin 2010 mais, à notre sens, leur enseignement demeure sous l'empire de la loi actuelle : la signification du jugement attaqué, faisant courir le délai d'appel, peut avoir une incidence sur la qualification de l'acte d'appel.

Le même sort a été réservé, dans une décision plus récente, à une opposition formulée par le syndic à l'encontre d'un jugement prononcé par défaut par le juge de paix. Si cette opposition a pu être diligentée par le syndic sur la base de l'article 577-9, § 1^{er}, (le tribunal ne qualifie pas pour autant cet acte d'urgent ou de conservatoire), elle devait être ratifiée par l'assemblée

générale avant la clôture des débats, ce qui ne fut pas le cas. Dès lors, cette opposition fut jugée irrecevable par le juge de paix et par le Tribunal de première instance d'Anvers en degré d'appel³³.

2. ...« dans les plus brefs délais »

Cette notion n'a jamais été précisée par la jurisprudence. Ce qui est certain, c'est que cette ratification doit intervenir, au plus tard, avant la clôture des débats. Cette exigence se comprend puisque cette ratification confirmera ou infirmera la recevabilité de l'action ou de la requête d'appel, comme vu ci-avant. Dans une procédure de référé, qui se plaide parfois en quelques jours, une telle ratification peut être extrêmement difficile à obtenir.

Tout dépendra ensuite du cas d'espèce : la convocation de l'assemblée générale d'une petite copropriété de quelques lots se fera autrement plus rapidement que la convocation d'une assemblée générale d'une résidence comprenant des dizaines de lots. Il est en toute hypothèse certain que le syndic ne devra pas tarder à convoquer cette assemblée générale pour solliciter la ratification de son initiative. Tout retard dans l'accomplissement de cette démarche pourra lui être reproché.

Nous rappellerons ici que le syndic est habilité à convoquer une assemblée générale extraordinaire chaque fois qu'une décision doit être prise en urgence dans l'intérêt de la copropriété (art. 577-6, § 2). En outre, et toujours en cas d'urgence, le délai de convocation de quinze jours peut être écourté (art. 577-6, § 3, al. 4). Dès lors, si une ratification dans les plus brefs délais, et spécialement en cas de procédure de référé, peut être difficile à obtenir, difficile n'est pas impossible.

3. Quelle sanction ?

Lorsque l'action relève du droit commun, le défaut d'aval de l'assemblée générale entraîne l'irrecevabilité de la demande. La question de son caractère obligatoirement préalable est débattue mais le principe de l'aval de l'assemblée générale est constant.

En est-il de même s'agissant d'une demande urgente ou conservatoire introduite par le syndic ?

I. DURANT plaide en ce sens : elle estime que le syndic doit convoquer une assemblée générale extraordinaire et que s'il ne devait obtenir cette ratification, il devrait renoncer à l'instance et le juge déclarera cette action irrecevable³⁴.

29. Cass., 8 mars 2018, R.C.D.I., 2018/4, p. 36.

30. Civ. Bruxelles (7^e ch.), 17 septembre 2013, R.C.D.I., 2013/4, p. 33.

31. Civ. Bruges (10^e ch.), 30 mai 2008, T.G.R.-T.W.V.R., 2009, p. 10.

32. Civ. Bruxelles, 8 novembre 2005, J.J.P., 2006, p. 112.

33. Civ. Anvers, 31 mars 2014, J.J.P., 2015, p. 585.

34. I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 677.

Les jurisprudences citées *supra* en matière d'appel confirment cette thèse : lorsqu'il est qualifié d'acte conservatoire, l'acte d'appel qui n'a pas été ratifié avant la clôture des débats est jugé irrecevable.

La jurisprudence a toutefois déjà tranché en sens inverse, en prétextant que la recevabilité d'une demande s'apprécie au seul jour de son introduction. Dès lors, à suivre cette thèse, si l'action est bien qualifiée d'urgente ou de conservatoire par le juge, la recevabilité de cette action doit être considérée comme rencontrée, indépendamment du sort qu'une assemblée générale ultérieure réserverait à la demande de ratification. Dans ses conclusions précédant l'arrêt du 8 mars 2018³⁵, l'Avocat général VAN DEWAL écarte cette thèse. Il considère que la ratification par l'assemblée générale opère comme une condition suspensive : si celle-ci ne peut être obtenue rapidement, la condition suspensive ne se réalise pas et le syndic est réputé avoir agi *ab initio* sans compétence. En conséquence, l'action sera jugée irrecevable. Notons que c'est en ce sens que les tribunaux de première instance siégeant en degré d'appel ont tous tranché les espèces que nous avons citées *supra*. Nous avons aussi vu que le juge de paix de Forest a décidé, en sens opposé, dans son jugement du 6 janvier 2015³⁶.

Certains auteurs estiment que cette ratification n'engendre des conséquences qu'en ce qui concerne la responsabilité du syndic et que cette question relève de la seule « cuisine interne » de l'association des copropriétaires. Ainsi, B. DE COCQUEAU et J. BOCKOURT écrivent que « sur le plan procédural, l'absence de ratification à bref délai n'a pas d'incidence sur la validité de l'action. L'important est que cette décision soit ratifiée par l'assemblée générale dans le délai utile. La décision d'agir peut aussi parfaitement être ratifiée une fois l'action urgente ou conservatoire clôturée. Le respect de ce bref délai sera surtout important pour le syndic afin de se prémunir d'une éventuelle mise en cause de sa responsabilité dans l'hypothèse où sa décision d'agir en justice ne serait pas ratifiée par les copropriétaires réunis en assemblée générale »³⁷.

Si, assurément, une mauvaise initiative est susceptible d'engager la responsabilité du syndic, nous ne partageons pas la thèse selon laquelle l'absence de ratification à bref délai n'aurait pas d'incidence sur le sort de la procédure.

À nouveau, les conclusions de l'Avocat général VAN DEWAL plaident en ce sens. En sus, à notre estime, admettre cette thèse revient à priver l'assemblée

générale d'une compétence qui lui est propre et exclusive. Enfin, on ne pourrait accepter que la sanction soit l'irrecevabilité en principe, et qu'il n'y ait pas de sanction lorsqu'il s'agit d'une demande urgente ou conservatoire. Cette différence de traitement ne serait pas admissible.

Nous estimons que lorsque la demande est urgente ou conservatoire, et qualifiée comme telle par le juge, la recevabilité de la procédure est admise sous réserve de ratification dans les plus brefs délais. Ce délai s'appréciera différemment selon les espèces et les copropriétés mais il n'en demeure pas moins que pour que le tribunal saisi puisse en juger, cette ratification devra nécessairement intervenir avant la clôture des débats.

4. Les demandes reconventionnelles ou en intervention

Lorsque l'association des copropriétaires est citée en justice, et donc défenderesse, elle peut être amenée à formuler une demande reconventionnelle, voire à diligenter une action en intervention contre un tiers. Ces demandes sont-elles soumises aux mêmes exigences et conditions ?

Nous estimons que tel doit être le cas. Nous ne percevons pas pourquoi la demande formulée par l'association des copropriétaires, dès lors que celle-ci est défenderesse, devrait être exemptée de ces exigences. En droit judiciaire, la nature de la demande, qu'elle soit principale ou reconventionnelle, est la même.

I. DURANT plaide dans le même sens : « pour exercer régulièrement une action en justice, mais également pour former une demande reconventionnelle ou interjeter appel, encore faut-il que le syndic ait été préalablement mandaté à cette fin par l'assemblée générale »³⁸.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 novembre 2011, paraît avoir tranché la question de la demande reconventionnelle dans un autre sens puisqu'elle énonce : « Le syndic est l'organe légal compétent pour représenter en justice l'association des copropriétaires. Le syndic peut alors introduire une demande reconventionnelle sans devoir justifier d'un mandat ou d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires »³⁹. Il convient cependant de garder à l'esprit que la Cour avait à connaître d'une espèce qui était soumise à la loi de 1994, avant donc l'adoption et l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010. Il ne

35. Cass., 8 mars 2018, *R.C.D.I.*, 2018/4, p. 36.

36. J.P. Forest, 6 janvier 2015, *R.C.D.I.*, 2015/2, p. 38.

37. B. DE COCQUEAU et J. BOCKOURT, « Le contentieux de la copropriété – Les apports et incertitudes de la réforme », *Jurim pratique*, 1-2/2011, Larcier, p. 346.

38. I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 676.

39. Cass., 10 novembre 2011, *R.G.D.C.*, 2013/1, p. 31 et note J. DEL CORRAL.

faut donc pas donner à cet arrêt une portée qu'il n'a sans doute pas.

C. MOSTIN estime que si la demande reconventionnelle que l'association des copropriétaires, par le biais de son syndic, est amenée à formuler dans le cadre de la procédure diligentée contre elle, avait nécessité l'aval de l'assemblée générale si elle avait été formulée à titre principal, cet aval reste requis, ou au besoin sa ratification⁴⁰.

Nous sommes d'accord avec ce principe et pensons que la ratification paraît plus opportune : la demande reconventionnelle ou en intervention pourrait aisément être qualifiée d'urgente ou de conservatoire. En effet, la demande reconventionnelle est généralement formulée dans le cadre d'un calendrier de procédure contraignant et la demande en intervention doit souvent être formulée dans certains délais, de sorte que la convocation d'une assemblée générale préalable semble délicate. Les nécessités procédurales, comme en matière d'appel, sont telles que ces demandes pourraient être qualifiées d'urgentes ou de conservatoires au sens de l'article 577-9, § 1^{er}, et donc soumises à ratification dans les plus brefs délais.

III. Commentaires des décisions du 16 mars 2016 et du 21 décembre 2017

Ces principes étant rappelés, voyons les deux décisions publiées ci-après.

A. Jugement 16 mars 2016 du juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre

Le jugement du juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre du 16 mars 2016 a de quoi étonner à maints égards. L'association des copropriétaires, demanderesse, sollicitait la condamnation de copropriétaires à enlever un rideau de bambou qu'ils avaient placé sur leur terrasse, prétendument en violation des statuts. Cette action n'avait pas fait l'objet d'une décision d'assemblée générale préalable.

Le juge de paix estime, à juste titre selon nous, que cette demande n'est pas conservatoire. En effet, on ne voit pas en quoi la pose de ce rideau de bambou constituerait un péril imminent pour les parties communes. Le juge de paix précise qu'il ne s'agit pas d'un acte conservatoire *au sens de l'article 577-8, § 4, 4^o, du Code civil*, soit les actes que peut poser seul le syndic.

Il faudrait donc en déduire que l'action est irrecevable puisqu'aucune décision préalable d'assemblée générale n'est produite aux débats (sous réserve de la thèse de la ratification).

Néanmoins, après avoir posé ce constat, le juge de paix estime malgré tout que la demande pouvait être formulée par le syndic en vertu de l'article 577-9, § 1^{er}, al. 3, du Code judiciaire (*sic*) qui l'autorise 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.

Il va de soi que ces deux considérations sont contradictoires.

Se pose alors, dans cette seconde thèse, la question de la ratification : celle-ci est-elle intervenue au jour de l'audience de plaidoiries ? Une réponse négative s'impose, alors que les débats ont lieu huit mois après la citation, mais reste sans incidence selon le juge de paix : « Le fait qu'à ce jour, la ratification n'a pas encore eu lieu (elle est prévue pour la prochaine AG ordinaire), ne rend pas l'action irrecevable. La recevabilité s'apprécie au moment de l'introduction de l'instance. La ratification s'opère (ou pas) forcément ultérieurement. Il appartiendra à l'AG de déterminer si le syndic a bien fait ou non d'introduire l'action sur la base de l'article 577-9 § 1^{er} al. 3 du Code judiciaire (*sic*) ».

Ces considérations appellent les commentaires suivants :

- il nous paraît tout d'abord qu'en huit mois, le syndic aurait pu convoquer une assemblée générale extraordinaire *dans les plus brefs délais* (ce que requiert tout de même le Code civil), alors que le tribunal ne s'offusque pas que seule une assemblée générale *ordinaire* doive encore être convoquée ;
- ensuite, quant à la recevabilité, le juge de paix laisse entendre que celle-ci s'apprécie au seul moment de l'introduction de la cause, indépendamment du sort que l'assemblée générale réserverait par la suite à l'initiative du syndic. Nous ne partageons pas cette analyse et rappelons les jurisprudences des tribunaux de première instance siégeant en appel exposées *supra*, de même que les conclusions de l'Avocat général VAN DEWAL précédant l'arrêt du 8 mars 2018 : à défaut de ratification de la décision de former appel, la requête est jugée irrecevable. La recevabilité, lorsqu'il s'agit de l'article 577-9 § 1^{er}, al. 3, du Code civil, ne s'apprécie, lors de l'introduction de l'instance, que sous réserve d'une ratification. Si cette ratification

40. C. MOSTIN, « Compétence, pouvoirs du syndic et syndic nommé par le juge » in *La copropriété par appartements - Deux ans après la réforme*, Liège, Anthemis, 2012, p. 82.

n'intervient pas, la recevabilité n'est pas rencontrée. Si la ratification intervient, elle rétroagit au jour de l'introduction de la cause et celle-ci est recevable ;

- enfin, et plus fondamentalement à notre estime, la thèse selon laquelle le sort que réserverait l'assemblée générale à l'initiative du syndic est sans incidence sur la recevabilité de l'instance revient à priver l'assemblée générale de sa compétence exclusive puisque, même si l'assemblée générale désavoue le syndic, ou n'est simplement pas consultée, la demande restera, en toute hypothèse, recevable. Cette thèse créerait une distorsion injustifiable entre le droit commun et le régime dérogatoire de l'article 577-9, § 1^{er}, al. 3, du Code civil.

Tant d'un point de vue procédural et que quant à la motivation, cette décision nous paraît donc hautement contestable.

B. Ordonnance du 21 décembre 2017 du président du Tribunal de première instance de Dinant

La décision du Tribunal de première instance de Dinant du 21 décembre 2017 est une ordonnance de référé, ce qui rend les choses plus délicates.

En l'espèce, l'association des copropriétaires, demanderesse, sollicitait la suspension de travaux effectués en violation des statuts sur un lot d'un village de vacances.

Tout d'abord, le Tribunal ne qualifie pas explicitement de conservatoire ou d'urgente la demande formulée par l'association des copropriétaires. Urgente, elle ne l'est pas (d'autant que le Tribunal dira l'action non fondée pour défaut d'urgence). Était-elle conservatoire ? Elle l'était, à notre estime, mais le Tribunal aurait dû le déclarer.

Vient alors la question de la ratification qui a été soulevée par la défenderesse pour contester la recevabilité de la procédure. En effet, au jour des plaidoiries (soit moins d'un mois après la citation, il est vrai), aucune ratification n'est produite, pas plus qu'une assemblée générale n'a été ou n'est convoquée.

Le Tribunal écarte cet argument, arguant que ces obligations imposées au syndic *ont uniquement pour but d'assurer la protection de l'ensemble des propriétaires*. Il sera rétorqué que, précisément, c'est parce qu'il s'agit de veiller au respect du patrimoine des copropriétaires que ceux-ci doivent être consultés lorsqu'une action est intentée et touche à leur bien indivis.

Ensuite, le Tribunal se réfère à la doctrine selon laquelle seule la question de la responsabilité du syndic est visée par ces dispositions. Le Tribunal conclut : « l'absence de ratification, par l'assemblée générale, de l'initiative procédurale prise par le syndic à titre conservatoire est donc de nature à engager, s'il échet, sa responsabilité envers les copropriétaires, mais ne fait pas obstacle à la recevabilité de l'instance ».

À nouveau, et comme exposé *supra*, nous ne partageons pas cette analyse, même si nous sommes bien conscients de la difficulté pratique de convoquer une assemblée générale dans des délais fort courts. Toutefois, comme rappelé plus haut, l'urgence autorise tant la convocation d'une assemblée générale que l'abréviation des délais de convocation, de sorte que le syndic sera prudent, à notre estime, de convoquer sans délai une assemblée générale.

IV. Conclusion

Il nous paraît essentiel de rappeler que l'organe souverain et naturellement compétent pour décider d'intenter une procédure judiciaire reste l'assemblée générale. En principe, son aval est requis pour toute procédure judiciaire.

La position majoritaire estime que cet aval doit être préalable. Nous estimons toutefois, sur la base de la théorie de l'organe, qu'une ratification est en toute hypothèse possible. Cette thèse étant discutée, il reste conseillé de solliciter une autorisation préalable avant l'intentement de l'action.

Dès lors que l'assemblée générale n'est pas un organe permanent, et que sa convocation peut se révéler lourde et coûteuse, le Code civil a prévu un régime dérogatoire pour les actions urgentes ou conservatoires. Comme tout régime dérogatoire, cet article 577-9, § 1^{er}, al. 3, du Code civil doit se lire restrictivement, et ne saurait avoir pour effet de priver l'assemblée générale de sa compétence propre, même au prix d'une meilleure rapidité ou d'une meilleure efficacité.

La sanction du défaut d'autorisation, préalable ou par le biais d'une ratification, ne peut être que l'irrecevabilité de la demande, tant devant le premier juge qu'en appel. Cette question ne relève pas de la seule organisation interne de l'association des copropriétaires ou de la responsabilité du syndic. En effet, la demande formulée par une association des copropriétaires qui n'aurait pas donné son accord ou qui aurait désavoué l'initiative de son syndic serait dénuée d'intérêt et de qualité, ce dont l'adversaire ne manquera pas de se prévaloir.

Le Code offre les moyens, pour le syndic, de convoquer en urgence une assemblée générale pour obtenir la ratification de l'initiative procédurale urgente ou conservatoire qu'il aurait prise. Nous ne pouvons que lui conseiller de veiller au respect de ces formalités, sous peine de voir sa responsabilité engagée.

Enfin, le contentieux de récupération des charges échappe à ces débats puisque la loi du 18 juin 2018 a consacré le pouvoir du syndic d'engager une procédure au nom de l'association des copropriétaires à cette fin sans devoir consulter l'assemblée générale.

Qu
co
■
■
■
■ U
a
■ U
■ D
s
■ P
C
d

La c
nou
spéc
déco
Dans
les ti
plus
récer
Plus c

19-5000-0

Comm
maint