Citation réelle anonymisée : accès aux documents et à la comptabilité refusé par le syndic

CITATION DEVANT LE JUGE DE PAIX DU CANTON DE [canton du lieu de l'immeuble]
(article 700 du Code judiciaire ; ancien article 577-8, § 4, 11° du Code civil, aujourd'hui article 3.89, § 5, 9°)

POUR : Monsieur [X], propriétaire d'un appartement dans la résidence [R], [commune],
ayant pour conseil Maître [avocat],
Requérant,

CONTRE : la société Cemty SPRL, syndic judiciaire de l'association des copropriétaires de la résidence [R], BCE [n°], dont le siège est établi à [adresse],
Citée.

I. LES FAITS

Attendu que le requérant est propriétaire d'un appartement situé au sein d'un immeuble dit « résidence [R] », établi en copropriété forcée ; que la citée est le syndic de l'association des copropriétaires de cette résidence ;

Attendu que depuis le mois de janvier 2017, le requérant a sollicité à plusieurs reprises et par plusieurs voies (oralement, courriels, requêtes, demandes d'assemblée générale extraordinaire, conciliation judiciaire du 20 juin 2016, etc.) d'avoir accès aux documents d'assemblée générale et de comptabilité afin de vérifier la régularité de la gestion légale et comptable de la copropriété ;

Que dans ce cadre, le requérant s'était proposé de contribuer à la régularisation des nombreuses carences survenues dans la gestion de la copropriété, dues principalement à la méconnaissance des syndics successifs, afin de garantir la pérennité du fonctionnement de la copropriété et l'intérêt de tous les copropriétaires ;

Que les différents syndics qui se sont succédé ont toujours refusé de donner accès à tous les documents et comptes demandés ;

Attendu que le 15 octobre 2018, le requérant a reçu par pli recommandé une convocation à l'assemblée générale ordinaire fixée au 14 novembre 2018 ; qu'à l'ordre du jour figuraient notamment ses demandes : la régularisation des comptes de la copropriété depuis l'exercice 2010, un plan de gestion, de régularisation et d'entretien de la copropriété, et des précisions sur les comptes de gestion 2010 à 2016 établis par un ancien syndic, qui ne reflètent pas la situation réelle des comptes ;

Que la convocation précisait : « La consultation des éventuels documents et/ou documentation relatifs aux points de l'ordre du jour sont consultables sur rendez-vous avec le syndic » ;

Attendu que le requérant a demandé un rendez-vous pour consulter les documents liés aux points de l'ordre du jour avant l'assemblée ; que le gérant de la citée lui a répondu qu'il s'agissait « d'une demande privative » et l'a invité, préalablement à la fixation d'un rendez-vous, à verser sur le compte de la copropriété une provision de 232,00 €, couvrant « l'estimation de deux heures de prestations » ;

Que le requérant a dû réitérer sa demande à plusieurs reprises ; qu'il a même accepté de payer le prix demandé pour une heure de consultation, alors que rien ne l'y obligeait, pour montrer sa volonté d'avancer, sans succès ;

Que la citée a refusé de proposer des dates de rendez-vous au motif que le requérant n'aurait pas précisé quels documents il souhaitait consulter ; que cette objection est sans pertinence : le requérant a répété vouloir consulter les documents liés aux points de l'ordre du jour, clairement définis dans la convocation, et a communiqué dans ses courriels des 20 septembre, 1er novembre et 27 décembre 2018 la liste précise des pièces demandées, à savoir notamment :

- les procès-verbaux des assemblées générales de 2010 à 2018 ;
- les dossiers des assemblées générales avec les procurations ;
- l'avis des commissaires aux comptes pour les exercices 2010 à 2018 ;
- la pièce comptable justifiant le versement, en 2013, d'une somme de 300 € à un membre de la famille de l'ancien syndic ;
- les pièces justifiant des paiements de 4 x 75 € par an entre 2009 et 2018 au représentant de l'ancien syndic ;
- les pièces relatives au paiement d'un avocat de l'ancien syndic sur le compte de la copropriété, sans convention ni décision de l'assemblée générale ;
- les déclarations à l'assurance des trois dégâts des eaux et les décisions d'assemblée générale y relatives (octobre 2016, 29 décembre 2016, mars à mai 2017) ;

Attendu que le conseil du requérant a écrit au syndic le 19 novembre puis le 2 décembre 2018 : « Il est constant qu'aucun copropriétaire n'a été en mesure de consulter ces documents. Il ne m'apparaît pas non plus qu'il ait été prévu que la consultation de ces documents puisse être tarifée » ; que la citée a répondu le 6 décembre 2018 qu'« en Belgique, le principe appliqué est, d'une part, que ce qui n'est pas interdit est autorisé et que, d'autre part, tout travail mérite salaire » ;

Attendu que l'assemblée générale du 14 novembre 2018 a dû se tenir sans que les consultations demandées aient pu être réalisées ;

Que le 17 janvier 2019, la citée a finalement indiqué qu'elle permettrait au requérant de consulter les documents lors de la prochaine assemblée générale, une heure avant la réunion ; que cette proposition est irréaliste, tous les documents liés aux points de l'ordre du jour ne pouvant raisonnablement être consultés en une heure ;

Attendu que, malgré une première citation en février 2020, un recommandé du 27 juin 2020 et plusieurs courriels, l'assemblée générale du 22 juillet 2020 s'est à nouveau déroulée sans que le requérant ait pu avoir accès aux documents nécessaires liés aux points de l'ordre du jour ;

II. EN DROIT

Attendu que l'article 577-8, § 4, 11° du Code civil (aujourd'hui art. 3.89, § 5, 9°) dispose que le syndic est chargé « de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale » ;

Que la convocation doit indiquer « les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour » (I. Durant, « La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », Droit des biens, Larcier, 2017) ;

Que cette obligation de résultat qui repose sur le syndic implique qu'entre l'envoi de la convocation et le jour de la réunion, ces documents doivent pouvoir être consultés (Doc. parl., Sénat, 2009-2010, n° 4-1409/4, p. 30) ; que les modalités de consultation doivent être définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale (I. Durant, op. cit., p. 614) ;

Que le législateur a voulu consacrer un droit général d'accès aux documents dans le chef des copropriétaires (Doc. parl., Chambre, 2008-2009, n° 52-1334/006, p. 5) ; que cette généralisation répond au souci de transparence des auteurs de la loi et que ce sont bien les syndics qui doivent permettre l'accès à ces informations, sans pouvoir le refuser (I. Durant, op. cit., p. 630) ;

Que l'article 71 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers précise que « l'agent immobilier administrateur de biens doit veiller à ce que les personnes disposant d'un droit d'accès aux pièces justificatives des dépenses qui leur sont réclamées relativement au bien dont il a la gestion puissent exercer leur droit » ;

Que le juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre a dit pour droit : « tout syndic (professionnel ou non) a l'obligation de permettre à chaque copropriétaire d'avoir accès à tous les documents ou informations de la copropriété à caractère non privé. Dans l'exercice de ce droit de contrôle, le copropriétaire doit agir de bonne foi, tout comme le syndic qui doit fixer raisonnablement les jours durant lesquels le contrôle peut être effectué et doit laisser le temps au copropriétaire pour réaliser le contrôle » (J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 15 octobre 2012, T. App. 2013/3, p. 27) ;

Attendu qu'en l'espèce :

- la citée n'a jamais proposé de date avec un créneau horaire sérieux ni répondu clairement aux dates proposées par le requérant ;
- elle a conditionné l'accès aux documents au paiement d'une provision de 232 €, alors que la demande n'est pas « privative » mais un droit légal ; que le fait que le requérant soit le seul à demander l'accès ne permet pas de le traiter différemment ;
- ni le règlement de copropriété ni une décision d'assemblée générale n'ont prévu que la consultation se ferait contre rémunération ;

Que cette absence de consultation prive les copropriétaires de la transparence de base à laquelle ils ont droit et ne leur permet pas de voter en connaissance de cause ;

Qu'au vu des refus répétés, il existe un risque sérieux que la citée n'exécute pas spontanément son obligation de faire, de sorte qu'une astreinte se justifie ;

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- ordonner à la citée de proposer au requérant trois dates (avec un créneau d'au moins deux heures consécutives) pour prendre connaissance des documents de l'association directement liés aux points de l'ordre du jour et de la comptabilité de l'association, dans les quinze jours de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard ;
- ordonner à la citée de respecter le rendez-vous convenu, sous la même astreinte ;
- condamner la citée aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure liquidée à 1.440,00 € ;
- déclarer le jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.