Citation réelle anonymisée : annulation des décisions de l'assemblée générale du 22 juillet 2020

CITATION DEVANT LE JUGE DE PAIX DU CANTON DE [canton du lieu de l'immeuble]
(ancien article 577-9, § 2 du Code civil, aujourd'hui article 3.92, § 3)

À LA REQUÊTE DE : Monsieur [X], propriétaire d'un appartement et d'un garage dans la résidence [R], [commune], ayant pour conseil Maître [avocat] ;

CITATION À : l'association des copropriétaires de la résidence [R], BCE [n°], représentée par son syndic, la société [syndic] ;

Attendu que mon requérant est propriétaire d'un appartement et d'un garage au sein de la résidence [R] et, à ce titre, membre de l'association des copropriétaires ;

Attendu que par courrier du 6 juillet 2020, le syndic a convoqué les copropriétaires à une assemblée générale fixée le 22 juillet 2020 à 14 h 30, avec l'ordre du jour suivant :

1. Validité de l'assemblée ; 2. Élection du président et du secrétaire ; 3. Rapport du syndic sur l'exercice écoulé ; 4. Comptabilité : a) rapport du commissaire aux comptes, b) approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au syndic, c) rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières, d) état des arriérés ; 5. Procédures judiciaires en cours ; 6. Sinistres : a) réfection d'une chambre de visite, d'une conduite affaissée et d'une partie de la tuyauterie, b) appel de fonds extraordinaire ; 7. Décharge : a) commissaire aux comptes, b) syndic ; 8. Élections : a) conseil de copropriété, b) commissaire aux comptes ; 9. Travaux : réfection de la cheminée, « reportés par manque de trésorerie » ; 10. Règlement d'ordre intérieur : seuils de mise en concurrence et de cahier des charges, compétences du commissaire, validation globale ; 11. Budget : budgets courants et exceptionnels, fonds de roulement, fonds de réserve ; 12. Conciergerie : appel aux services d'une société détenue par le syndic ; 13. Mandats : contrats-cadres, changement de fournisseurs, montant délégué au conseil ; 14. Élection du syndic ;

Attendu que mon requérant entend obtenir l'annulation des décisions prises sous les points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du procès-verbal, sur la base de l'article 577-9, § 2, qui permet à tout copropriétaire de demander l'annulation ou la réformation des décisions irrégulières, frauduleuses ou abusives ; qu'à l'instar des assemblées générales tenues depuis 2010, un nombre important d'irrégularités est à constater :

A. EN CE QUI CONCERNE LA CONVOCATION

1) Points ajoutés en séance. Un sujet non inscrit à l'ordre du jour ne peut être soumis au vote, sauf accord de tous les copropriétaires. Or la désignation d'un avocat comme conseil de la copropriété (point 5 du procès-verbal) n'était pas à l'ordre du jour. Le point a été ajouté après que le requérant eut relevé, lors de la consultation des dossiers le 17 juillet 2020, que la copropriété n'avait jamais désigné de conseil pour la représenter dans les instances judiciaires. Le requérant avait demandé l'inscription de ce point dès l'assemblée de 2017, sans suite. L'avocat désigné était en outre celui du précédent syndic judiciaire.

2) Information des occupants. La date de l'assemblée n'a pas été affichée dans les parties communes à l'intention des occupants sans droit de vote (ancien art. 577-8, § 4, 8°).

3) Documents. La convocation doit indiquer les modalités de consultation des documents (J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 15 octobre 2012, T. App. 2013/3, p. 27) et le budget prévisionnel doit être joint à la convocation, à peine d'irrégularité (J.P. Bruxelles, 4e canton, R.C.D.I. 2014, liv. 2, p. 25). En l'espèce, seul le budget prévisionnel du fonds de roulement était joint, pas même les comptes 2019. Lors de la consultation du 17 juillet 2020, un seul dossier avait été préparé sur l'ensemble des points : aucune facture, comptabilité, extrait de compte, pluralité de devis ni convention n'était disponible, et l'avis du commissaire aux comptes n'était pas finalisé, malgré les demandes du requérant par recommandé du 27 juin et courriels des 9 et 16 juillet 2020. Il pèse sur le syndic une obligation de résultat : entre l'envoi de la convocation et la réunion, ces documents doivent pouvoir être consultés.

4) Propositions des copropriétaires. Le syndic doit inscrire les propositions écrites reçues au moins trois semaines avant la période de l'assemblée ordinaire. Le requérant demande depuis 2017, et en dernier lieu par recommandé du 27 juin 2020, l'inscription de plusieurs points, toujours non repris.

B. EN CE QUI CONCERNE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE

1) Aucune pluralité de devis sur cahier des charges (notamment points 6 a) et 14).
2) Les procurations n'ont pas été vérifiées en début de séance et ne sont pas jointes à la liste de présence.
3) Le vote n'a pas été individualisé : la seule question « qui vote contre ? » ne permet ni de vérifier les majorités selon les quotes-parts ni d'identifier les abstentions.

C. EN CE QUI CONCERNE LE PROCÈS-VERBAL

1) Les votes ne sont pas identifiables ; les votes contre du requérant ne sont pas actés ; son départ après le point 11 n'est pas mentionné.
2) La mention « approuvé à la majorité requise » ne permet pas de vérifier la majorité obtenue (point 5).

D. DÉCISIONS FRAUDULEUSES

Pour le point 6 a), aucun vote n'est en réalité intervenu. Pour les points 6 b), 9, 11 a), 11 b) et 11 c), le requérant a voté contre, alors que le procès-verbal indique l'unanimité. Pour les points 12 à 14, le requérant avait quitté l'assemblée pour des motifs professionnels, sans que ce départ soit mentionné, laissant croire qu'il a voté pour. Le rapport du commissaire aux comptes, signalé comme non finalisé lors de la consultation du 17 juillet, a été présenté en séance daté du 2 avril 2020. Aucun dossier ni explicatif complet n'a été donné aux copropriétaires.

E. DÉCISIONS ABUSIVES

1) Point 4 b) : approbation de comptes alors qu'aucun compte reflétant la situation réelle au 31 décembre 2019 n'a été présenté, sans pièces justificatives, avec des dépenses sans pluralité de devis et des dépenses courantes prélevées sur le fonds de réserve ; le caractère fictif de la comptabilité a été appris en fin de séance, après le vote. Ni les comptes 2019 ni le procès-verbal ne contiennent les mentions minimales obligatoires (recettes et dépenses, trésorerie, mouvements des disponibilités, fonds de roulement et de réserve, créances et dettes des copropriétaires).
2) Point 4 c) : aucune évaluation effective des contrats en cours n'a été réalisée.
3) Point 5 : désignation d'un avocat hors ordre du jour, sans mise en concurrence, alors qu'il était aussi le conseil du précédent syndic judiciaire, ce qui pose question en termes de conflit d'intérêts.
4) Point 6 a) : aucune mise en concurrence.

5) Point 6 b) : l'appel de fonds extraordinaire ne se justifie pas, 10.000 € étant disponibles au fonds de réserve et les travaux ayant déjà fait l'objet d'un appel de fonds antérieur.
6) Point 7 a) : le commissaire aux comptes n'a pas vérifié la comptabilité sur place et ne dispose pas des compétences nécessaires.
7) Point 7 b) : le syndic n'a pas respecté plusieurs obligations légales et déontologiques ; il n'a déclaré qu'en juillet 2020 un sinistre survenu en février 2020, n'entretient pas les parties communes (ce qui a donné lieu à une procédure distincte) et n'a fourni aucun rapport d'évaluation des contrats ; la décharge ne peut lui être donnée.
8) Point 8 b) : la personne élue commissaire aux comptes ne dispose d'aucune expertise et n'offre pas l'impartialité requise.
9) Point 9 : rien ne justifie le report des travaux en 2021 ; les audits techniques en démontrent la nécessité depuis 2016 et le fonds de réserve disponible dépassait 10.000 €.
10) Points 11 a) à c) : aucun budget prévisionnel du fonds de réserve n'a réellement été préparé, il ne prévoit pas les travaux de cheminée, et le fonds n'atteint pas le minimum de 5 % des charges de l'exercice précédent ; le requérant ayant voté contre, la majorité des 4/5 requise pour y déroger n'est pas atteinte.
11) Point 13 : blanc-seing au syndic pour conclure des contrats-cadres sans limite de type ni de montant, aucun contrat ni montant n'ayant été présenté.
12) Point 14 : aucune mise en concurrence pour l'élection du syndic.

Attendu que ces décisions portent atteinte aux droits de propriété de mon requérant et lui causent un préjudice important, dès lors qu'il ne peut bénéficier d'une gestion professionnelle, régulière et efficace de la copropriété, tant au niveau juridique que technique et financier ;

Attendu que mon requérant s'oppose expressément à la comparution écrite (art. 729 C. jud.) ;

PAR CES MOTIFS :
Entendre dire pour droit que les décisions de l'assemblée générale du 22 juillet 2020, et plus particulièrement celles reprises sous les points 4 b), 5, 6 a), 6 b), 7 a), 7 b), 8 b), 9, 11 a), 11 b), 11 c), 13 a) et 14, sont nulles ;
Ordonner, aux frais du syndic, la convocation régulière d'une nouvelle assemblée générale ordinaire avec : une convocation régulière ; l'information préalable de tous les occupants ; un dossier pour chaque point (éléments, devis, pièces justificatives, proposition du syndic) consultable au moins 15 jours avant ; des votes par bulletins ; l'approbation de tous les procès-verbaux depuis 2018 ; une évaluation effective des contrats en cours, notamment l'assurance incendie, le gaz et l'électricité ; une mise en concurrence de toute dépense de plus de 1.000 € avec comparaison des clauses techniques et financières ; un vrai budget pluriannuel du fonds de réserve appuyé d'une expertise technique, et au minimum deux visites du syndic par an au bâtiment ; un commissaire aux comptes compétent vérifiant sur place toutes les pièces ; l'adoption de comptes reflétant la situation réelle de 2009 à 2019 avec toutes les pièces justificatives et les mentions minimales obligatoires ;
dans le mois de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard ;
Condamner la partie citée aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.440,00 €.:::

Ce qu'en disent les auteurs et les juges

:::law Martine Wahl, *Le droit de la copropriété*, Kluwer, 2019, p. 225
« Selon la jurisprudence, seules peuvent faire l'objet d'un recours les décisions pour lesquelles le demandeur s'est exprimé en votant ‹ contre › ; les autres décisions ne peuvent faire l'objet d'un recours s'il les a approuvées ou s'est abstenu. »