

23 janvier 2018

**Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile**

**Jugement 5ème chambre affaires civiles**

Appel de Justice de Paix  
Jugement définitif  
Contradictoire

EN CAUSE DE:

**L'ACP BRABANÇONNE 80 - 80A, inscrite a la BCE sous le n° 0850.083.452 dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80 — 80A, représentée par son syndic la S.P.R.L. MANAGIMM, inscrite a la BCE sous le n° 0824.013.713 dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Chemin des Deux Maisons 71 boîte 5,**

Appelante,

Représentée par Me Christopher MAES loco Me Frédéric DE VULDER, avocat dont le cabinet est établi à 1060 Bruxelles, avenue Brugmann 12A boîte 11.

CONTRE:

1. **Monsieur Vincenzo MAURINO,**

2. **Madame Alicia MAJEWSKA,**

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80A/42,  
intimés,

Assistés par Me Corinne MOSTIN, avocat dont le cabinet est établi a 1050 Bruxelles, avenue Louise 200 boîte 115.

3. **Monsieur Dragos-Lucian VACARESCU,**

4. **Madame Iuliana-Simona VACARESCU,**

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80A/17,

5. **Monsieur Dimitri DE GREEF,**

6. **Madame Raluca-Stefana VACARESCU,**

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80/46,  
intimés,

Représentés par Me Koen AERTS loco Me Filip VAN der VEKEN, avocat dont le cabinet est établi à 2018 Antwerpen, Desguinlei 6.

\* \* \* \* \*

En cette cause, prise en délibéré le 4 décembre 2017, le tribunal rend le jugement suivant.

\* \* \* \* \*

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement dont appel prononcé par le juge de paix du 4ème canton de Bruxelles le 27 mai 2016 et les antécédents de procédure y visés ;
- la requête d'appel déposée le 6 octobre 2016 par l'ACP BRABANÇONNE 80 -80A ;
- l'ordonnance basée sur l'article 747 §1er du Code judiciaire prononcée le 22 novembre 2016 ;
- les conclusions d'appel et les dossiers déposés par les parties.

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 4 décembre 2017.

## **I. OBJET DE L'APPEL.**

Par jugement du 27 mai 2016, le juge de paix du 4ème canton de Bruxelles a déclaré l'opposition formée par l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80—80A, ci-après dénommée « ACP, recevable et fondée mais a dit pour droit que :

*« les points n° 3, 2ème \* et n° 3, 3ème \* du procès-verbal du 20 novembre 2014 impliquent de façon certaine un portage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANÇONNE 80 80 A ACP ».*

II a dès lors annulé « les points n° 3, 2ème \* et n° 3, 3ème \* du procès-verbal du 20 novembre 2014 » et a condamné les intimés, défenderesses originaire sur opposition, aux dépens.

Le 12 septembre 2016, ce jugement a été signifié à l'ACP.

Par requête du 6 octobre 2016, l'ACP a interjeté appel du jugement précité afin de l'entendre reformer et d'entendre déclarer la demande originaire des intimés recevables mais non fondées.

L'appel, régulier en la forme, a été introduit dans le délai légal.

## **II. LES FAITS.**

L'ACP est composée de 153 appartements situés dans un complexe de 3 bâtiments sis 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80, 80A et 80B, ainsi que de 198 parkings souterrains sur deux niveaux.

L'Acte de Base sous-divise l'immeuble en quatre blocs :

- trois blocs d'appartements [A, B et C] correspondant à  $3 \times 30 \% = 90 \%$  des quotités
- et un bloc de garages correspondant à 10 % des quotités.

Les intimés sont propriétaires d'appartements mais ne détiennent pas de garage.

La société immobilière de service public LOREBRU, dénommée depuis 2016 'Logement Bruxellois', est propriétaire de la majorité des appartements et des garages et détient, plus précisément, 61.427 sur 100.000 quotités de l'ensemble des quatre Blocs et 9.438 sur 10.790 quotités du Bloc Garage.

Ainsi, LOREBRU possède 178 garages (unités parking) sur 198.

En 2010, LOREBRU a obtenu de sa tutelle, la SLRB, un financement de 1.300.000,00 EUR pour la « rénovation de l'étanchéité des esplanades ».

Le PV de l'AG du 28 avril 2011 mentionne ce qui suit:

*« Monsieur LESUISSE, Directeur Technique de LOREBRU, fera un exposé sur les*

*différents travaux envisagés (Budget total estimé à 1.300.000 € MM, hors frais d'études)*

*(...)*

*La demande qui est faite aujourd'hui en Assemblée représente l'accord sur la procédure reprise à l'annexe n°2, la phase de désignation de l'architecte ainsi que la réalisation de l'esquisse, ce qui représente un budget de +/- 10.000 € hors TVA (sur un budget de +/- 100.000 € hors TVA)*

*(...)*

*La ventilation sur les quotités des budgets devra se faire au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et est inconnue à ce stade de décision.*

*(...)*

*Cette demande est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés »*

En 2012, un architecte et un ingénieur ont été désignés pour la réalisation de l'esquisse.

Le financement obtenu par sa tutelle n'étant plus suffisant à LOREBRU, le projet a été divisé en deux étapes (« phases »), une première avec le financement octroyé, et la suivante avec un marché à prévoir ultérieurement.

Un *projet* de répartition des coûts sur l'ensemble des copropriétaires prévoit que 63% du coût sera supporté par les parties communes générales (« PGC ») et 37% par les parties spéciales garages (« PCS - garages ») :

En ce qui concerne la première étape du projet, celle relative au marché en cours, la portion des charges affectées aux parties communes générales s'élève à 90,23% du total.

Par contre, pour la phase 2 du projet, « à prévoir dans +/- 10 ans », 85% du coût total est à charge des parties spéciales garages mais cette phase concerne un coût nettement moins important que la phase 1.

Aucune des clés de répartition proposées n'a jamais été soumise à l'approbation de l'AG et sont basées sur des avis juridiques très divers.

Le 22 septembre 2014, une Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de la Résidence Brabançonne est convoquée, avec comme points à l'ordre du jour notamment:

*« 3) Vu le rapport en annexe, nous proposons à l'Association des copropriétaires (ACP) de la Brabançonne :*

- la résiliation du marché de services relatif au projet de rénovation des garages de Brabançonne ; (vote)*
- d'indemniser l'auteur de projet et l'ingénieur pour les prestations dues et non encore payées ; (vote)*

*a) En ce qui concerne l'auteur de projet : 4.757,07 €*

*b) En ce qui concerne l'ingénieur : 5.733,25 €*

- le lancement de la désignation d'un nouvel auteur de projet dès accord de la tutelle (SLRB) de LOREBRU. »*

Le 20 novembre 2014, une Assemblée Générale Extraordinaire de l'ACP Brabançonne a eu lieu suite à une deuxième convocation (la première assemblée n'atteignant pas le quorum). Les points 3, 1er 3, 2ème et 3, 3ème à l'Ordre du jour de l'AG du 20 novembre 2014 ont été approuvés.

Par acte du 19 mars 2015, les intimés ont cité l'ACP devant le Juge de Paix du 4ème canton de Bruxelles, en annulation de ces décisions prises par l'AGE du 20 novembre 2014 au motif qu'elles n'avaient pas été prises en connaissance de cause.

Par jugement du 2 avril 2015, le Juge de Paix, statuant par défaut à l'égard de l'ACP, a rendu la décision suivante :

*« Annulons l'assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 à cause du manque de toute indication des noms des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus dans le Procès-Verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 et du manque de la signature par tous les copropriétaires encore présents à la fin de la séance ou leurs mandataires comme prévu par l'article 577-5§10 du Code Civil » .*

Le 20 avril 2015, l'ACP a formé opposition à l'encontre du jugement précité.

Par jugement du 27 mai 2016, le juge de paix du 4ème canton de Bruxelles a déclaré l'opposition fondée et a dit pour droit que :

*« Les points n°3, 2ème \* et 3, 3ème \* du procès-verbal du 20 novembre .2014 impliquent de façon certaine un partage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANÇONNE 80 80A ACP.*

*Annulons les décisions prises sous les point n°3, 2ème \* et 3, 3ème \* du procès-verbal du 20 novembre 2014 ».*

### **III. DISCUSSION.**

#### **A. Irrecevabilité de l'appel**

##### **(i) JUGEMENT DONT APPEL RENDU EN DERNIER RESSORT**

Les intimés se fondent sur l'article 617 du Code Judiciaire lequel mentionne que,

*« Les jugements du tribunal de première instance et du tribunal de commerce qui statuent sur une demande dont le montant ne dépasse pas 2.500 euros, sont rendus en dernier ressort.*

*Cette règle s'applique également aux jugements du juge de paix (...) lorsqu'il est statué sur une demande dont le mon tant ne dépasse pas 1.860 euros ».*

Ils estiment que *« L'enjeu total de la présente procédure pour l'ensemble des six [intimés] est de 231,79 EUR (105,11 EUR + 126,68 EUR). Ce total constitue le maximum que les Concluants peuvent réclamer à l'ACP par effet de cette annulation.*

*De ce fait, le seuil de 1.860 euros prévu a l'article 617 du Code judiciaire n'est pas dépassé et le premier jugement était rendu en dernier ressort et le recours étant irrecevable ».*

Cette affirmation est inexacte.

La demande des intimés et la décision du juge de paix ne portent ni sur un montant ni sur un titre représentatif de somme. Seul l'article 619 du code judiciaire trouve à s'appliquer en l'espèce, à défaut d'être évaluable en argent.

L'article 619 du Code judiciaire stipule que *« Lorsque les bases de détermination de la valeur du litige, telles qu'elles sont précisées aux articles 557 à 562, font défaut, la contestation est jugée en premier ressort ».*

Cette disposition vise les demandes non évaluable en argent.

Dans ce cadre-là, *« (...) le jugement statuant sur pareille demande est toujours appellable. »*(Cass. 22 juin 2000, Pas. 2000, I, p 1162).

La décision précitée aux termes de laquelle sont annulés les points 3.2\* et 3.3\* de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 n'est pas évaluable en argent et est dès lors appellable.

## (ii) DÉCISION TARDIVE DE L'ACP DE FAIRE APPEL

Aux termes de l'article 577-9, §1 du code civil, « *Le syndic est habilité 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* ».

Les intimés estiment que la décision de faire appel n'étant ni une décision urgente ni une décision conservatoire, il appartenait à l'assemblée générale de l'ACP de prendre cette décision ce qu'elle n'a pas fait de sorte que l'appel est irrecevable.

Le jugement du 27 mai 2016 a été rendu, à l'aube des vacances d'été, de sorte que toute convocation d'une assemblée pendant cette période et, à défaut de toute urgence, n'étant pas raisonnable.

Il ne peut dès lors être reproché au syndic d'avoir créé l'urgence.

Le 12 septembre 2016, les intimés ont procédé à la signification du jugement dont appel.

Sur base des articles 52 et 53 du Code judiciaire, le délai a commencé à courir dès le lendemain de la signification et s'est donc terminé le 13 octobre 2016.

Le syndic de l'ACP a agi de la manière suivante :

- le 20 septembre 2016, une convocation a été envoyée à tous les copropriétaires afin de tenir une Assemblée Générale le 3 octobre 2016 ;
- le 3 octobre 2016, cette Assemblée Générale n'a pas pu se tenir en l'absence de quorum suffisant ;
- le 24 octobre 2016, sur base de l'article 577-6, §5, al. 3 du Code civil, une deuxième Assemblée Générale a été convoquée et a voté en faveur de l'introduction d'un recours contre le jugement dont appel.

L'urgence de former appel n'est pas imputable au syndic mais résulte de l'absence de quorum à l'assemblée générale du 3 octobre 2016.

Aucune décision n'ayant pu être prise à l'Assemblée Générale du 3 octobre 2016, le syndic a dès lors fait usage de l'article 577-9, §1er, al. 3 du Code civil afin de procéder à l'introduction de la présente procédure à titre conservatoire.

La décision du syndic de faire appel a été ratifiée, à la majorité absolue, par l'Assemblée Générale du 24 octobre 2016.

L'appel est dès lors recevable.

### **B. Quant au fond**

Le Juge de Paix a motivé sa décision en ces termes :

« *La clef de répartition appliquée au coût de la rénovation des garages, ainsi qu'aux sommes qui seraient dues aux titres d'indemnisation de l'auteur du projet et de l'ingénieur n'est pas indiquée dans les décisions n°3, 2eme\* n° 3, 3eme\* du procès-verbal du 20 novembre 2014. En outre, il n'y a aucune indication dans ces décisions en ce qui concerne cette clef de répartition du point de vue des charges communes générales ou spéciales* ».

« *Les points n°3, 2eme\* et 3, 3eme\* du procès-verbal du 20 novembre 2014 impliquent de façon certaine un partage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANÇONNE 80 80A ACP* » .

Le Juge de paix ajoute que :

« *Aucune indication n'était d'ailleurs contenue à ce sujet dans la convocation à l'assemblée générale du 7 octobre 2014. Il n'a dès lors pas été possible pour les copropriétaires de voter en connaissance de cause sur ces deux points* ».

L'ACP indique dans ses conclusions que « *Le 'Logement Bruxellois', anciennement LOREBRU, société publique de logement social, possède de nombreux logements et garages dans ces entités et constitue ainsi un copropriétaire largement majoritaire.* » (conclusions additionnelles et de synthèse, point 5, page 4).

Elle mentionne que « *les décisions prises portent uniquement sur la résiliation, ses conséquences et la désignation d'un nouvel auteur de projet et nullement sur la ventilation du coût de cette résiliation.* » (conclusions additionnelles et de synthèse, point 40, page 15).

Elle précise que « *la clef de répartition du coût des honoraires est actuellement en débat : l'Assemblée Générale du 24 octobre 2016 a pu constater que 'le Syndic suscitera la création d'un groupe de réflexion ouvert à tous les copropriétaires intéressés et à des experts. Ce groupe visera à établir une clé de répartition susceptible de recueillir une majorité qualifiée par l'Assemblée Générale'* » (conclusions additionnelles et de synthèse, point 40, page 16) .

Le Règlement de copropriété, en ses articles 4 et 16, mentionne ce qui suit :

« Article quatre .- *Partie commune. [...]*

*Les parties communes se divisent en deux catégories:*

*Première catégorie.- Les parties communes générales dans le complexe "Building Brabançonne", dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.*

*Deuxième catégorie.- Les parties communes spéciales à un groupe. Il est fait remarquer que le complexe est composé de quatre groupes de bâtiments.*

*Ces parties communes spéciales appartiendront donc indivisément en copropriété aux copropriétaires d'un même groupe. »*

« Article seize. - *Catégories d'assemblées.*

*Il existe deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires :*

*a) l'assemblée spéciale réunissant les copropriétaires des parties communes spéciales à un groupe de bâtiments. Elle est compétente pour toutes les questions d'intérêts particulières à un groupe ;*

*b) l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.*

*[...] Cette assemblée est seule compétente pour les dépenses et travaux afférents aux parties communes générales ».*

Il apparaît ainsi que l'ensemble des copropriétaires ont pris part aux votes des deux décisions critiquées sans connaître les clés de répartition et dès lors sans savoir si ceux-ci devraient en tout ou en partie supporter les conséquences financières de ces décisions. En outre, l'ensemble des copropriétaires ont ainsi pris part au vote d'une décision pour laquelle il ne leur appartenait pas, le cas échéant, de voter si, comme les intimés le soutiennent, ces décisions sont relatives à des parties communes spéciales à un groupe, en l'espèce le Groupe Garage.

Contrairement à ce que prétend l'ACP, le simple fait que les intimés aient participé au vote d'une décision relatif aux travaux portant sur les garages dont ils n'ont pas demandé l'annulation mais pour laquelle, ils n'avaient pas, le cas échéant, à participer dès lors que cette décision porterait sur les parties communes spéciales, ne démontrent pas qu'ils auraient accepté de manière tacite mais certaine que les travaux envisagés porteraient sur des parties communes générales puisque comme l'indique l'ACP elle-même, ce débat n'a pas encore été porté en assemblée générale.

Comme l'indique l'ACP elle-même dans ses conclusions, le débat de la clé de répartition n'a pas encore été abordé en assemblée générale et elle précise même que « *l'Assemblée Générale du 24 octobre 2016 a pu constater que 'le Syndic suscitera la création d'un groupe de réflexion ouvert à tous les copropriétaires intéressés et à des*

*experts. Ce groupe visera à établir une clé de répartition susceptible de recueillir une majorité qualifiée par l'Assemblée Générale ».* Par conséquent, l'ACP ignore également qui doit prendre part aux votes des décisions portant sur les travaux relatifs aux garages, à défaut de toute décision sur la clé de répartition.

Pour ces motifs pris ensemble ou séparément, les décisions reprises aux points n°3, 2eme \* et n°3, 3eme \* du procès-verbal du 20 novembre 2014 précité sont irrégulières et doivent être annulées.

L'appel est dès lors non fondé.

Vincenzo MAURINO et Alicja MAJEWSKA ayant été assisté notamment lors des plaidoiries, par un conseil, il y a lieu de leur octroyer le montant de 1.320 EUR à titre d'indemnité de procédure.

## **PAR CES MOTIFS,**

**LE TRIBUNAL**, siégeant en degré d'appel,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Statuant contradictoirement et en degré d'appel ;

Dit l'appel de l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A recevable mais non fondée, l'en déboute ;

En conséquence,

Confirme le jugement du 27 mai 2016 rendu par le juge de paix du 4eme canton de Bruxelles dont appel, en toutes ses dispositions ;

Condamne l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A aux dépens liquidés dans le chef des consorts VACARESCU et DE GREEF à 1.320 EUR et dans le chef Vincenzo MAURINO et Alicia MAJEWSKA a 1.320 EUR.

***Ainsi jugé et prononcé en chambre du conseil de la 5ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 23 janvier 2018.***

Où étaient présents et siégeaient :

Mme F. PINTE, juge unique,

Mme S. DEBONTRIDDER, greffier délégué,