

À l'audience publique du vendredi vingt-sept mai deux mille seize, au prétoire de la Justice de paix du 4ème canton de Bruxelles, Nous Paul DE GRYSE, Juge de Paix du canton précité, assisté de Freddy BONNEWIJN, Greffier en Chef de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

#### EN CAUSE:

L'association formée par les copropriétaires de la copropriété "ACP BRABANCONNE 80 80A ACP" ACP , BCE 0850.083.452, laquelle copropriété est sise et établie à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 80A, représentée par son syndic, la SPRL MANAGIMM, BCE 0824.013.713, dont le siège est sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Chemin des Deux Maisons 71 boîte 5, représentée par Me MAES Christopher loco Me DE VULDER Frederik, avocat partie demanderesse sur opposition; CONTRE:

Monsieur MAURINO Vincenzo, né le 25 juin 1968, domicilié à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne BO/Ab42, représenté par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat

Madame MAJEWSKA Alicja , née le 26 octobre 1977, domiciliée à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne BO/Ab42, représentée par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat  
Monsieur VACARESCU Dragos Lucian , né le 04 janvier 1982, domicilié à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 80/Ab17, représenté par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat

Madame VACARESCU Iuliana-Simona née le 06 juin 1984, domiciliée à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 80/Ab17, représentée par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat  
Monsieur DE GREEF Dimitri , né le 01 juillet 1976, domicilié à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 80/b046, représenté par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat

Madame VACARESCU Raluca-Stefana , née le 24 janvier 1981, domiciliée à 1000 Bruxelles, Avenue de la Brabançonne 80/b046, représentée par Me MAJUMDAR Irina loco Me VAN DER VEKEN Filip, avocat  
parties défenderesses sur opposition;

Vu notre jugement du 21 septembre 2015 - rép. n° 2312/2015;

Revu Notre ordonnance du 20 octobre 2015 (Rép. 2729/2015);

Vu la notification de la décision basée sur l'art. 747 §1er, alinéa 3 du C.J. du 21 octobre 2015; Vu la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire;

Vu les pièces de procédure:

- le 30 novembre 2015 dépôt conclusions après réouverture des débats des parties défenderesses sur opposition
- le 27 janvier 2016 conclusions après réouverture des débats de la partie demanderesse sur opposition
- le 29 février 2016 conclusions après réouverture des débats des débats des parties défenderesses sur opposition

Entendu les parties en leurs dires, moyens et conclusions le 08 mars 2016; **1)**

#### Les faits

Les faits et la problématique entre parties sont résumés dans le jugement du 21 septembre 2015.

A l'audience du 8 mars 2016, le tribunal a demandé aux parties si lesdits faits et ladite problématique avaient été résumés de façon correcte.

Alors que les défendeurs sur opposition ont acquiescé à cette question, la demanderesse n'a pas donné de réponse claire.

## **2) La demande**

Les défendeurs (sur opposition) demandent d'annuler l'assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2014.

A titre subsidiaire, ils demandent d'annuler les points 3.2 et 3.3 de l'ordre du jour.

A titre infiniment subsidiaire, ils demandent de supprimer la phrase « Vu le rapport en annexe » au point 3 du procès-verbal de ladite assemblée générale.

En outre, les défendeurs demandent qu'il soit ordonné de leur adresser diverses pièces.

La demanderesse demande de déclarer les demandes irrecevables et, au moins, non fondées.

## **3) L'opposition**

La demanderesse, l'ACP Brabançonne 80-80 A, en tant que représentée par son syndic, n'a pas été en mesure de donner une explication cohérente, et encore moins une justification au fait qu'elle a été condamnée par défaut.

Or, le syndic représente la copropriété dans son ensemble.

Il est donc étonnant que ledit syndic n'ait pas estimé utile d'assurer la défense de la copropriété dès l'audience d'introduction de cette affaire et qu'un jugement par défaut ait dès lors été rendu.

Il est vrai que la copropriété possède le droit de faire opposition à un jugement rendu contre elle par défaut.

Mais, la position du syndic dans une copropriété est particulière, celui-ci devant assurer la défense des droits de la copropriété en conservant un équilibre (il est vrai souvent difficile) entre tous les copropriétaires, aussi dans une copropriété telle que celle dont il s'agit dans laquelle un copropriétaire profite d'une position majoritaire en la personne de Lorebru.

Dès lors, quel que soit la décision prise « in fine », les dépens seront mis à charge de la copropriété.

## **4) La recevabilité des demandes**

Lorebru soutient que « Les défendeurs sur opposition sont en partie dépourvus d'intérêt pour postuler à l'annulation de certaines décisions prises lors de l'AGE du 20 novembre 2014 dès lors qu'ils ont voté favorablement pour ces décisions ou qu'ils se sont abstenus » (conclusions, p. 5, II, 1).

Lorebru n'a cependant pas précisé en quoi une demande d'annulation d'une décision serait irrecevable à défaut d'intérêt en ce qui concerne les points pour lesquelles une abstention aurait été émise. En effet, une abstention n'équivaut pas à un accord avec un point placé à l'ordre du jour: une abstention peut traduire le manque d'information dont se plaint celui qui s'abstient. Cela est d'ailleurs le cas en l'espèce. Dans ce cas, un vote d'abstention est l'affirmation d'un désaccord avec le ou les points de l'ordre du jour concerné.

L'action est donc recevable en ce qui concerne les points de l'ordre du jour chaque fois que les demandeurs concernés se sont abstenus.

Par ailleurs, Lorebru soutient que tous les défendeurs ont « voté favorablement en ce qui concerne les points 4, 5 et 6 repris au tableau des votes » (conclusions, p. 5, II, 1, al. 3).

Les défendeurs contestent le tableau des votes alors que la copropriété soutient que ce tableau fait preuve de son contenu.

Or, toutes les parties au procès ont admis que ce tableau n'était pas joint au PV de l'assemblée générale concernée. Les défendeurs ont affirmé sans avoir été contredits formellement que ledit tableau de vote leur a été communiqué après l'introduction de l'affaire par citation.

Dans ces conditions, la vérification du contenu de ce tableau était difficile, voire impossible lors de la communication du procès-verbal d'assemblée. Il en résulte que ledit tableau n'est pas fiable et ne peut servir de base pour déclarer la demande irrecevable, même en partie.

## **5) Le fondement de la demande initiale (des défendeurs actuels)**

Il convient d'opérer une différence entre les différents points de l'ordre du jour en ce que:

à titre principal c'est l'annulation de l'assemblée générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 qui est demandée; à titre subsidiaire, c'est l'annulation des« points 3.2 et 3.3 de l'ordre du jour» qui est sollicitée. C'est cette question qui est examinée à présent (points 6 et 7 ci-dessous).

## **6) La demande d'annulation de l'assemblée générale dans sa totalité**

Les demandeurs sollicitent l'annulation de la totalité de l'assemblée générale concernée:

- « à cause du manque de toute indication des noms des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus »;
- « et du manque de la signature par tous les copropriétaires encore présents à la fin de la séance ou leurs mandataires» (conclusions, p. 18, dispositif, al. 3).

Or, on ne perçoit pas en quoi il s'agit là de motifs qui justifieraient une annulation d'une assemblée générale. En effet :

- ce sont des irrégularités de forme qui sont ainsi évoquées qui peuvent être réparées;
- il n'est pas prétendu de cette façon que les majorités requises pour prendre les décisions n'ont pas été atteintes ;
- il n'est pas soutenu que les décisions prises ne l'ont pas été conformément à la loi et les statuts de la copropriété;
- il n'est pas précisé quel est l'intérêt des défendeurs d'obtenir l'annulation de la totalité de l'assemblée générale concernée :en subissent-ils un préjudice?

La demanderesse soutient que« le tableau des résultats des votes est annexé au procès-verbal» (conclusions, p. 9, 7, al. 2).

Cela n'est pas contesté et d'ailleurs incontestable puisqu'il suffit de vérifier les dossiers de pièces des parties.

Cependant; ce n'est pas le reproche formulé par les défendeurs. Ceux-ci reprochent à la copropriété et à son syndic de ne pas avoir joint ledit tableau des résultats des votes au procès-verbal en temps opportun, c'est-à-dire, au moment de sa rédaction.

La demanderesse ajoute que« C'est de manière mensongère que les défendeurs sur opposition affirment que celui-ci n'aurait été communiqué pour la première fois qu'après le prononcé du jugement par défaut. Les défendeurs sur opposition reprennent eux-mêmes ces pièces à leur inventaire et les ont communiquées au conseil de la concluyente par fax du 20 avril 2015 » (conclusions, p. 9, 7, al. 3 et 4).

Or, le tribunal ne s'intéresse pas à une discussion entre avocats sur le caractère mensonger ou non d'une affirmation contenues dans leurs conclusions. En effet, c'est l'article 870 du code judiciaire qui prévoit que« Chacune des parties a la charge de prouver les faits qu'elle allègue» qui sera appliqué.

Or, il ne revient pas aux défendeurs de prouver un fait négatif, à savoir l'absence d'une liste de vote; mais il appartient au demandeur de prouver que la liste était jointe dès l'origine au procès-verbal discuté.

A ce sujet, on constate que :

- notre jugement par défaut est du 2 avril 2015;
- la transmission de cette liste de vote est du 20 avril 2015, soit 18 jours plus tard.

Le canal par lequel les défendeurs sont entrés en possession de cette liste importe peu. Il n'est pas démontré qu'ils en ont eu connaissance avant ledit mois d'avril.

A ce sujet, la pièce 7 du dossier de la copropriété est écartée des débats, s'agissant d'une lettre confidentielle adressée par un avocat à son confrère. En effet, le tribunal attache du prix à la règle de la confidentialité des échanges entre avocats qui est une règle d'ordre public.

Par ailleurs, c'est à juste titre que la copropriété soutient qu'il « n'est ... pas du pouvoir du syndic de contraindre des copropriétaires présents à signer le procès-verbal » (conclusions, p. 10, al. 3). Par contre, il est du pouvoir du syndic de joindre le tableau des votes émis au procès-verbal dès l'origine afin d'y ajouter une force probante relative.

## **7) L'annulation des points 3.2 et 3.3 de l'ordre du jour**

Les demandeurs sollicitent l'annulation des deux points suivants de l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2014:

- « 1. Par rapport au point 3.2, la nature complémentaire de l'indemnisation proposée et donc additionnelle aux paiements déjà versés à l'Association Momentanée » ;
- « 2. Par rapport au point 3.3, (a) le but du projet (b) le type de travaux (c) le budget total concerné (d) la répartition du coût sur l'ensemble des copropriétaires » (conclusions, p. 18, dispositif, al. 4).

Observation préalable: il n'existe pas de points 3.2 ni 3.3 ni dans la convocation du 22 septembre 2014 pour l'assemblée générale du 7 octobre 2014, ni dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 novembre 2014. Il existe un point 3 avec trois « " » (dans la convocation) ou un point 3 avec trois « \* » dans le procès-verbal.

Cela n'a pas le mérite de la clarté.

### **a) Le point 3, 1er point (ou 1ère \*)**

Il s'agit de « la résiliation du marché de services relatif au projet de rénovation des garages de la Brabançonne; (vote) ». L'assemblée générale a décidé « la résiliation du marché de services relatifs au projet de rénovation des garages à la majorité de 94 % ».

L'annulation de ce point n'est pas demandé de façon spécifique par les défendeurs.

La copropriété soutient que « Contrairement à ce qu'affirment les défendeurs, sur opposition, l'Assemblée Générale, dont ils poursuivent l'annulation, n'a pas décidé l'exécution de ce projet de 2.600.000 €. Elle a au contraire décidé l'abandon de ce projet et la résiliation du marché de services ainsi que l'indemnisation de l'auteur du projet » (conclusions, p. 12, 12, al. 1 et 2).

En réalité, selon le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 novembre 2014, ladite assemblée a décidé de la résiliation « du marché de service », c'est-à-dire l'étude du projet, l'établissement de plans et d'un cahier des charges, l'évaluation du budget, etc. « relatif au projet de rénovation des garages de la Brabançonne » (voir le PV de l'AG).

Donc, contrairement à ce que soutient la copropriété en conclusions, l'assemblée générale n'a pas décidé « de l'abandon de ce projet » en lui-même. La preuve en est que cette même assemblée générale a décidé du « lancement de la désignation d'un nouvel auteur de projet » (PV, point 3, 3e \*).

Au terme de l'ensemble des discussions des parties, on ne voit d'ailleurs pas pour quelle raison l'annulation du projet en soit serait demandée.

En effet, ce qui intéresse les défendeurs (sur opposition) est de ne pas devoir payer pour la rénovation de garages dont ils n'ont ni jouissance, ni bénéfice. C'est l'objet des points suivants. **b) Le point 3, 2e point (ou 2e \*)**

Ce point de l'ordre du jour comporte les lettres« a » et« b ».

Il s'énonce comme suit:« L'Assemblée Générale vote en faveur de l'indemnisation de l'auteur de projet et l'ingénieur afin d'éviter qu'ils n'introduisent une action en justice contre l'ACP ; elle accepte à la majorité de 80% de payer une compensation suivante; a) pour l'auteur du projet: 4.757,07 € correspondant à 50% du montant des honoraires de l'étape de l'avant-projet b) pour l'ingénieur: 5.733,25 € correspondant des prestations complémentaires s'élevant à 71 h ».

Malgré notre jugement interlocutoire du 21 septembre 2015 qui a défini« Les erreurs dans les écrits » des deux parties (p. 4, 3), la copropriété s'entête à signaler que <<L'ordre du jour ne comporte pas de point 3.c de sorte que l'on ne saisit pas la portée de cette demande» (conclusions, p. 12, 13, al. 2). Ceci n'est pas de nature à faciliter le débat entre parties. Cela jette la confusion sur ledit débat et ajoute au manque de transparence dont ladite copropriété a déjà fait preuve.

Or, les défendeurs (contrairement à la copropriété) ont clairement indiqué dans leurs dernières conclusions que les questions posées dans ledit jugement du 21 septembre 2015 sont celles que<< les concluantes se posent ... depuis des années mais ne reçoivent aucune réponse de l'ACP de la Brabançonne» (conclusions, p. 9, III, 1, al. 2).

Le débat est donc le suivant :

- « l'assemblée générale du 20 novembre 2014 a résilié le marché de services relatif au projet de rénovation des garages de la Brabançonne; »
- cette résiliation ne pose en soit pas de problème pour les demandeurs;
- mais, la même assemblée générale du 20 novembre 2014 a décidé d'indemniser tant l'auteur du projet que l'ingénieur des prestations déjà fournies;
- or, ce paiement de ces indemnités (ou honoraires) étant l'accessoire des travaux projetés seront supportés par les copropriétaires selon une clef de répartition que les demandeurs contestent au motif qu'il existe un abus de majorité en ce que Lorebru est avantagé au détriment des autres copropriétaires parce que ces derniers devraient payer une part trop importante des travaux envisagés; dès lors, accepter cet état de fait reviendrait à accepter une clef de répartition qui est en soit contestée.

Les parties n'ont pas débattu de cette question de façon claire et précise.

Or:

- il convient qu'elles fassent la clarté sur cette question afin que le tribunal puisse juger en connaissance de cause ;
- puisque les montants en jeux à ce stade des décisions de l'assemblée générale (4.757,07 € + 5.733,25 €), soit environ 10.500,00 €, sont relativement réduits et qu'une nouvelle décision de l'assemblée générale portant en principe sur plus de 2.603.751,55 € (en effet, la copropriété n'exclut pas une augmentation du prix initial au motif que les travaux ne seraient pas effectués en deux phases) sera prise plus tard, les parties disposent du temps nécessaire pour mener le débat du fond sans inconvénients pour elles;

cette question du fond est complexe puisqu'il faudra tenir compte des travaux relatifs aux parties communes spéciales d'une part et les travaux relatifs aux parties communes générales d'autre part en y attribuant chaque fois une clef de répartition entre les copropriétaires (la même ou non) » (conclusions des défendeurs, p. 9, III, 1, al. 1 et jugement du 21 septembre 2015, p. 4).

A ce sujet, s'agissant d'une réouverture des débats, c'est l'article 755 du code judiciaire qui s'applique. Il en résulte qu'il était inutile de reproduire tout l'argumentaire dans de nouvelles conclusions puisque« le juge invite les parties à s'échanger et à lui remettre ... leurs observations écrites sur le moyen ou la

défense justifiant celle-ci. Le cas échéant, il fixe le jour et l'heure où les parties seront entendues sur l'objet qu'il détermine». Toutes les observations complémentaires étaient donc à exclure.

La copropriété, à qui s'adressait les questions posées, aborde (enfin) les« Réponses aux questions du Juge de Paix à la page 18 de ses conclusions. Celles-ci sont évaluées ci-dessous (n° 8) **c) Le point 3, 3e point (ou 3e \*).**

Il s'agit de : « Le lancement de la désignation d'un nouvel auteur de projet dès accord de la tutelle (SLRB) de LOREBRU; (vote) >>.

On ne voit pas en quoi les défendeurs posséderaient un intérêt pour mettre en cause une décision à ce sujet dans la mesure où ce qui les concerne est la répartition des frais relatifs à ce projet. **d) Synthèse**

A ce stade, il résulte de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu d'annuler le point 3, 3e point (ou 3e \*) et que s'il y avait lieu d'annuler le point 3, 2e point (ou 2e \*), ce ne serait qu'en ce qui concerne la répartition des montants que l'assemblée générale a décidé d'accorder au titre d'indemnisation de l'auteur du projet et de l'ingénieur pour les prestations qu'ils ont fournies.

## **8) La clef de répartition**

C'est à juste titre que la copropriété soutient que« La répartition est basée sur l'acte de base du 27 juillet 1955 »qu'elle produit en extrait à son dossier de pièces et plus particulièrement« l'article 36 du Règlement général de copropriété, annexé à l'acte de base susmentionné ... 'Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportées par tous les copropriétaires, s'il s'agit de choses communes générales. S'il s'agit de réparations et travaux aux choses communes spéciales, ces frais seront supportés par les copropriétaires des groupes respectifs dans la proportion des quotités qui leur sont attribuées dans les parties communes générales» (conclusions, p. 18, 6, 21 et p. 19).

Toujours à juste titre, la copropriété ajoute que « Pour différencier les parties communes générales et les parties communes spéciales, il faut se référer aux articles 7 et 8 du Règlement précité » (conclusions, p. 19, 21}.

L'article 7 de ce règlement prévoit une liste des éléments composant < < Les parties communes générales» tout en précisant qu'y sont comprises « d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe dénommé 'Building Brabançonne' et des divers groupes de bâtiments qui le composent, sans aucune distinction ».

Dans un alinéa subséquent, est précisé que « La notion d'utilité générale pour l'ensemble du complexe 'Building Brabançonne' doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale». Et dans un alinéa encore subséquent il est ajouté que « En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut par le gérant ».

En ce qui concerne ce dernier alinéa, il n'est pas soulevé au titre d'argument par les parties. Il est ici décidé qu'il n'est pas d'application en l'espèce parce que ni un architecte, ni le gérant ne disposent de l'indépendance requise pour prendre une telle décision, d'autant plus que nous sommes en présence d'un copropriétaire de loin majoritaire qui pourrait imposer son point de vue qui pourrait correspondre à ses intérêts particuliers (il ne sera pas écrit que c'est le cas. Mais, la simple possibilité suffit pour ne pas admettre ce qui pourrait être une injustice en ce que la possibilité pour un copropriétaire d'imposer son seul point de vue à toute la copropriété a été soigneusement évitée par le législateur).

La copropriété produit un « Dossier d'information» portant le sous-titre « Projet de rénovation des garages ».

Ce dossier comprend une annexe intitulée « synthèse des avis juridiques sur la répartition du coût des travaux».

La copropriété soutient « qu'il ressort du dossier d'information intitulé 'Projet de rénovation des garages' que les travaux touchaient, en grande majorité, aux parties générales communes» (conclusions, p. 19, 22) alors que ledit dossier rend compte de plusieurs avis qui se contredisent au moins en partie:

- Maître Sohier (conseil de Lorebru) « estime que l'avis de de Bontridder repose plus sur une vision de compromis favorable aux propriétaires d'appartements que sur les documents régissant la copropriété. Le risque pris en votant une répartition des charges se conformant à cet avis est qu'un recours aura pour effet presque assuré d'invalidier ce mode de répartition » (ce dossier d'information, p. 9, Analyse de l'avis de de Bontridder, al. 2);
- Maître Legau, avocat recommandé par un copropriétaire d'appartement n'a « pas souhaité rendre de consultation pour ce projet» (ce dossier d'information, p. 9, Analyse de l'avis de de Bontridder, al. 6);
- Maître Ekierman, recommandé par un copropriétaire de garage, a rendu un avis circonstancié basé sur une répartition des coûts par poste qui tend à mettre à charge de tous les copropriétaires (tant ceux des appartements que des garages) la presque totalité du coût des travaux au motif que la grande majorité des travaux concernent des éléments qui sont repris dans la liste de l'article 7 du Règlement général de copropriété ;
- Maître de Bontridder « propose de délimiter plusieurs zones pour lesquelles les frais pourraient être imputés partiellement ou totalement à un groupe »(ce dossier d'information, p. 8, Synthèse de l'avis de Me de Bontridder).

Les consultations juridiques visées dans ladite annexe ne sont pas jointes au dossier de pièces de la copropriété. Il y a lieu de le regretter.

Mais, il résulte de ce qui précède que la différence essentielle qui existe entre l'avis de Maître de Bontridder et celui de Maître Ekierman pourrait entre autre résulter de la prise en compte de l'alinéa 2 de l'article 7 du règlement général de copropriété qui prévoit que« La notion d'utilité générale pour l'ensemble du complexe 'Building Brabançonne' doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale».

En effet, deux lectures sont possibles à ce sujet:

- ou bien, on attribue à cet alinéa une portée générale et pratiquement tous les éléments constitutifs du complexe de la Brabançonne sont des parties communes spéciales;
- ou bien, on attribue audit alinéa une portée subsidiaire et dans ce cas, le critère d'utilité ne concerne que les parties communes qui ne sont pas reprises dans la liste de l'article 7 du règlement de copropriété. Or:
- que cette précision se trouve dans un alinéa différent de la liste qui le précède plaide en faveur d'une interprétation extensive de l'utilité comme critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale;
- ledit alinéa précise que c'est pour l'ensemble du complexe Building Brabançonne que ce critère d'utilité est utilisé pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale et il semble dès lors (de ce point de vue) que la volonté des parties à l'acte de base était de ne faire supporter des frais que par le groupe de copropriétaires intéressé ;
- la prise en charge de la rénovation des garages par les copropriétaires de l'ensemble du complexe Building Brabançonne en ce compris par les copropriétaires qui ne possèdent pas de garage n'est pas logique puisqu'il s'agit de faire payer par des copropriétaires qui ne sont pas intéressés une partie des frais qui sont exposés au seul profit d'une autre partie des copropriétaires.

Cependant, faire supporter les coûts de réfection des garages par l'ensemble des copropriétaires est compatible avec la notion de solidarité qui doit exister entre tous les copropriétaires d'une copropriété. Par ailleurs, l'alinéa 1er de l'article 7 dudit règlement est établi en deux séquences:

- en premier lieu, une liste d'éléments qui forment« Les parties communes générales» qui comprennent notamment« le sol, les fondations, l'armature en béton ... les installations de l'eau chaude, la cour » ;
- et ensuite,« d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi ...et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe ... et des divers groupes qui le composent, sans aucune distinction ».

Il en résulte que toutes les parties communes non-reprises dans la liste de la première séquence ne sont communes générales que si elles servent à la fois à l'ensemble du complexe et des divers groupes de bâtiments.

On remarquera cependant que« l'armature en béton »est définie comme étant « (piliers, poutres, colonnes, etc ...) :cette liste, qui se trouve entre parenthèses, devrait donc ne pas être limitative et les autres parties de« l'armature en béton » devraient alors tomber sous la liste des parties communes générales dans l'hypothèse où elles servent à l'ensemble du complexe et des divers groupes qui le composent.

L'article 8 dudit règlement confirme cette interprétation en ce qu'il prévoit que« Les parties communes spéciales sont, au contraire, des parties communes servant à l'usage exclusif d'un groupe de bâtiments. Tels sont les hourdis, dégagements, cages d'escaliers, et ascenseurs, hall d'entrée, les raccordements aux conduites générales et canalisations générales, les vide-poubelles>> .

Il sera remarqué que cette énumération n'est pas limitative puisqu'elle est introduite par« Tels sont» ce qui veut dire« entre autre ».

Ce sera l'interprétation fondée sur les deux séquences dont question ci-dessus qui doit l'emporter et être appliquée au cas d'espèce parce qu'elle correspond à la rédaction du texte.

Cependant, cette lecture suppose qu'au moins deux questions soient résolues: tant l'énumération des parties communes générales que l'énumération des parties communes spéciales n'est pas limitative. Seront dès lors considérées comme parties communes générales celles qui sont spécifiquement définies comme telles (voir l'alinéa 1er de l'article 7 du règlement et liste en parenthèses).

En outre, lorsqu'un élément n'est pas repris dans les listes de parties communes générales ou spéciales, c'est le critère de l'utilité pour l'ensemble du complexe immobilier et de chacun de ses groupes qui servira à départager les parties; l'article 8 du règlement prévoit que font partie des« parties communes spéciales ... les hourdis» alors que l'article 7 du même règlement prévoit que« l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, etc ...) font partie des parties communes générales. Or, les hourdis, séparation horizontale entre les étages, font partie de l'armature en béton de(s) l'immeuble(s). La notion« etc» n'a dès lors que peu de sens en l'espèce. En effet, il n'est pas possible de considérer que des hourdis appartiendraient aux parties communes spéciales alors que le béton (avec son éventuelle armature) qui est coulé entre et au-dessus des dits hourdis appartiendrait aux parties communes générales. Il est tout aussi impossible de considérer que si les séparations entre les étages étaient coulées sur place en béton armé, lesdites séparations seraient alors« parties communes générales ».

En effet, dans le cas contraire cela voudrait dire que la mention des« hourdis» dans le règlement n'aurait aucune utilité parce qu'on ne voit pas pour quelle raison un copropriétaire devrait vérifier si le bâtiment dans lequel il est ou devient copropriétaire est construit avec des hourdis ou une dalle en béton armé. Il en résulte que la dalle en béton au-dessus des garages est une partie commune spéciale qui doit être financée par le groupe des « garages ».

## **9) L'application au cas d'espèce**

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, 2e \*et n° 3, 3e \*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.

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.

Ces deux points sont dès lors annulés dans le procès-verbal du 20 novembre 2014.

## **10) La production de documents**

il revient au syndic de laisser aux copropriétaires la possibilité de consulter tous les documents relatifs à la copropriété conformément à l'article 577-8, § 4, 11".

il n'est pas prouvé que le syndic ait refusé de permettre la consultation des pièces auxquelles les demandeurs ont droit d'avoir accès.

Par ailleurs, le syndic ne peut être obligé de donner des pièces qui regardent les décisions qu'un copropriétaire doit prendre en son sein.

La demande de production de documents est dès lors non-fondée telle qu'elle a été formulée.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement et en prosécution de cause;

Déclarons l'opposition fondée comme dit ci-après;

Disons pour droit que les points no 3, 2ème\* et no 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 BRABANCONNE 80 80A ACP;

Annulons les décisions prises sous les points no 3, 2ème\* et no 3, 3ème\* du procès-verbal du 20 novembre 2014;

Condamnons les parties défenderesses sur opposition en outre aux dépens; Liquidons

les dépens dans le chef de la partie demanderesse sur opposition à :

-indemnité de procédure de base : 1.237,50 EUR

Condamnons la partie demanderesse sur opposition en outre aux dépens; Liquidons

les dépens dans le chef des parties défenderesses sur opposition à :

-frais de citation + mise au rôle : 389,05 EUR

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution. Et

Nous avons signé avec le Greffier en Chef.

Le Juge de Paix,

Paul DE GRYSSE