



Fiche Jurisprudence

<http://www.ejuris.be>

Droit de la copropriété

Frais de la 2^{ème} convocation n° 202

Justice de paix de Molenbeek-St-Jean, Jugement du 19 septembre 2006

Juge de paix : F. Sacre



La décision de l'assemblée qui met à charge des copropriétaires absents ou non représentés les frais de convocation d'une seconde assemblée générale tend à modifier le système de répartition des charges. Elle est irrégulière, à défaut d'avoir été adoptée à l'unanimité, conformément aux prescriptions des statuts. Elle est également abusive car elle méconnaît le droit des copropriétaires de ne pas participer aux assemblées et étant formulée de manière générale, elle ne tient pas compte de circonstances exceptionnelles qui pourraient justifier ou expliquer l'absence d'un copropriétaire. Elle doit par conséquent être annulée (RCDI 2007 p.50).

Jugement du 19 septembre 2006

(M.L.I.L'association des copropriétaires Résidence B.)

(...)

L'action tend à entendre annuler la décision prise par l'assemblée générale de l'ACP de la Résidence B. le 19 avril 2006 consistant à mettre à charge des seuls copropriétaires absents et non représentés lors d'une assemblée générale où les quorums requis n'ont pas été atteints, les frais de la seconde assemblée imposés en ce cas par les statuts et par la loi.

Attendu qu'il apparaît des notules de l'assemblée générale du 19 avril 2006 que: "les frais d'une seconde assemblée générale à charge des absents ou non représentés sont acceptés";

Attendu que telle décision consiste à modifier la répartition de certaines charges communes à savoir en l'espèce des frais de location du local où doit se tenir l'assemblée générale convoquée en seconde séance;

Que ces charges, si elles devaient être supportées exclusivement par les absents entraîneront pour ceux-ci une participation aux charges au-delà de la proportion des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes;

Que telle modification ne peut avoir lieu à l'unanimité, conformément à l'article 77 de l'acte de base;

Que de surcroît cette décision méconnaît le droit d'un copropriétaire de ne pas participer aux assemblées lequel droit est inhérent à la liberté de vote et d'expression dudit copropriétaire;

La décision critiquée est en plus formulée de façon générale et ne tient nullement compte de circonstances exceptionnelles qui pourraient expliquer ou justifier l'absence d'un copropriétaire;

Que l'absence de toute nuance contribue ainsi au caractère irrégulier et abusif de la dite décision qu'il Y a en conséquence lieu de réformer;

Par ces motifs ;

Statuant contradictoirement et en premier ressort;

Annulons la décision prise à l'assemblée générale de l'ACP Résidence B. le 19 avril 2006 en son point 18 dans la mesure où elle impose aux seuls copropriétaires absents lors de la première assemblée générale la charge exclusive des frais qu'entraîne la convocation et la réunion d'une seconde assemblée générale;

Délaissions les dépens à charge de la défenderesse, ces dépens liquidés à trois cent vingt-huit euros cinquante-huit cents dans le chef de la partie demanderesse et à cent quatre vingt-deux euros vingt cents dans le chef de la partie défenderesse.

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours et sans caution;

Du 19 septembre 2006 - Justice de paix de Molenbeek-SaintJean

R.G.: 06A2379

Siég.: F. Sacre (juge de paix) et M. Rimaux (greffier en chef)

