

Brève

Copropriété et recouvrement de charges : aucun besoin d'un mandat ou de ratification de l'assemblée générale

L'article 577-8§4. C.civ. confère au syndic, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, la mission de notamment représenter l'association des copropriétaires en justice ainsi que l'obligation d'administrer les fonds de l'association. Il s'en est dégagé une jurisprudence de la Cour de cassation¹ selon laquelle, sur pied de l'article 577-8§4 C.civ., le syndic est habilité à introduire une procédure en recouvrement de charges sans devoir y être autorisé par l'assemblée générale, ni devoir en obtenir une ratification. Dans un jugement du 6 mars 2019, le Tribunal de première instance de Flandre Occidentale avait déclaré l'appel d'une copropriété irrecevable au motif que l'assemblée générale n'avait pas ratifié ladite procédure endéans le délai d'appel, conformément à l'article 577-9 C.civ. Notre cour suprême, dans son arrêt du 19 mars 2021², a cassé cette décision, en disant pour droit que, selon l'article 577-8§4 C.civ., le syndic dispose non seulement du droit d'agir sans décision préalable de l'assemblée générale, mais que le syndic est également compétent pour interjeter appel d'une décision déclarant la demande en recouvrement totalement ou partiellement non fondée, sans besoin de disposer d'une décision de l'assemblée générale ou d'une ratification.

Sébastien VANVREKOM ■

*Assistant – chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

¹ Cass., 18 septembre 2017, RG C.17.0023.F, disponible sur juportal.be ; Cass., 5 octobre 2000, J.L.M.B., 2001, p.1250

² Cass., 19 mars 2021, RG C.20.0062.N, disponible sur juportal.be