Partie défenderesse originaire, partie demanderesse sur reconvention;

Vu la citation du 14.11.2002 (02A1469);
Vu la citation du 12.06.2003 (03A812);

Attendu qu'il n'est pas contesté qu'il y a lieu de joindre les causes en raison de leur connexité;

Vu les conclusions des parties, conclusions additionnelles de la défenderesse et les conclusions de synthèse des demandeurs;

Entendu les parties en leurs dires et moyens;

x x x

Attendu que la demande originaire tend principalement à annuler des décisions prises par l'assemblée générale du 24 octobre 2002 et l'assemblée générale extraordinaire du 20 mars 2003, relatives aux points suivants:

- nomination d'un nouveau syndic (la défenderesse)
- choix de devis relatifs à des travaux à effectuer dans les parties communes
- la nécessité ou non d'exécuter certains travaux (par exemple, hydrofuger un mur)
- augmentation de l'appel de fonds trimestriel;

Attendu que la demande tend en outre à la révocation du conseil de gérance;

Attendu qu'à titre subsidiaire, la demande originaire vise la désignation d'un syndic provisoire, qui aura pour mission - entre autre- d'éclaircir la comptabilité de la copropriété, de se faire remettre procès-verbaux et autres documents, de vérifier la destination et la nécessité de l'exécution de certains travaux, et, de convoquer une assemblée générale extraordinaire avec comme ordre du jour, entre autre, la présentation de son rapport relatif aux points ci-dessus, la révocation de la défenderesse qq, la révocation du conseil de gérance ...;

Attendu que la demande reconventionnelle tend d'une part à la condamnation solidaire des défendeurs au paiement de la somme de 1.524,79 euros à titre de frais de copropriété, majorée d'une indemnité de 1.750,00 euros pour procédure téméraire et vexatoire;

x x x

Attendu qu'il ressort des éléments de la cause que les parties et les membres du conseil de gérance sont arrivés dans une impasse en ce qui concerne le dialogue, avec pour conséquence que toute intervention écrite ou verbale est teintée d'aggressivité et de refus obstiné d'accéder à la communication;

Ainsi et en tout état de cause, vu la grave mésintelligence qui s'est installée au sein de la copropriété, il est souhaitable de désigner un syndic provisoire;

Qu'il convient de désigner une personne neutre, qui ne sera pas susceptible d'être ultérieurement considérée comme juge et partie; Que sa mission sera limitée dans son contenu et sa durée, sous réserve d'une prolongation qui s'avèrerait opportune; Que les

PRESENTE LE

15 -12- 2003

NON ENREGISTRABLE

JUSTICE DE PAIX *LE RECEVEUR* BEX J.P.
du Canton d'IXELLES

Expédition délivrée
à
le
Frais:

2e feuillet

Numéro de rôle : 02A1469-03A812

No de rép. : 3765

premier ressort

JUGEMENT

A l'audience publique extraordinaire du **jeudi onze décembre deux mille trois**, au prétoire de la Justice de Paix du canton d'IXELLES, Nous Ann BODENSTAB, juge de paix, assisté(e) de Jocelyne DECOSTER, greffier, avons prononcé le jugement suivant après délibéré:

EN CAUSE :

R.G.02A1469

1) Monsieur [redacted]
2) Madame [redacted]
Ixelles,
représentés Me Sophie HUART, avocat [redacted]
Partie demanderesse originaire, partie défenderesse sur reconvention;

CONTRE :

L'association des copropriétaires de la Résidence [redacted]
[redacted] représentée par son syndic [redacted]
représentée par Me de Thibault de Boesinghe, avocat;
Partie défenderesse originaire, partie demanderesse sur reconvention;

ET EN CAUSE:

R.G. 03A812

1) Monsieur [redacted]
2) Madame [redacted]
Ixelles,
représentés par Me Sophie HUART, avocat [redacted]
Partie demanderesse originaire, défenderesse sur reconvention;

CONTRE:

L'Association des Copropriétaires de la Résidence [redacted], dont le siège social est [redacted], ici représentée par son nouveau Syndic, la SPRL PYTHAGORE [redacted] représentée par Me Emmanuel DE THIBAULT DE BOESINGHE, avocat à 1050 IXELLES, avenue Louise 203/1

frais et honoraires du syndic provisoire seront avancés par l'association des copropriétaires sous réserve de ce qui sera décidé ultérieurement plus au fond;
(cfr. J.P. Charleroi (2ème canton) 6.04.2002, JJP. 2000 livre 10-11, p.343 e.s);

x x x

Attendu que - en ce qui concerne les charges de copropriété, telles que réclamées - Nous relevons d'une part qu'une partie est contestée et d'autre part qu'un versement serait intervenu en mars 2003;

Nous considérons que cette demande n'est pas en état, dès lors qu'une partie des contestations fait l'objet de la mission du syndic provisoire;

Attendu enfin que, dès lors que la demande originaire a été partiellement accueillie, il ne saurait être question de procédure téméraire et vexatoire;

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement;

Joignons comme connexes les affaires inscrites au rôle général sous les numéros 02A1469 et 03A812;

Déclarons les demandes recevables;

- Statuant sur la demande originaire,

La déclarons fondée dans la mesure suivante:

Désignons pour six mois Monsieur Jean-Marc TYLLEMAN, avenue Charles Quint, 515, 1082 Bruxelles en qualité de syndic provisoire de l'association des copropriétaires de la [redacted] avec pour mission:

- de se faire remettre par le syndic et/ou le conseil de gérance la comptabilité complète de la copropriété sur 5 ans avec les extraits de compte bancaire et ce dans les huit jours de l'acceptation de sa mission par le syndic provisoire sous peine d'astreinte de 250,00 euros par jour de retard à payer par la défenderesse à l'exclusion des demandeurs;

- se faire remettre le registre où sont consignés les procès-verbaux d'assemblée générale dans les huit jours de l'acceptation de sa mission par le syndic provisoire sous peine d'astreinte de 250,00 euros par jour de retard à payer par la défenderesse à l'exclusion des demandeurs;

- vérifier si les dépenses effectuées par la défenderesse avaient ou pas, préalablement au jour où elles ont été effectuées, été votées à la majorité requise en assemblée générale;

- établir une liste des dépenses non justifiées par des documents comptables et/ou qui ont été effectuées sans approbation de l'assemblée générale au préalable;

- d'examiner toute la comptabilité de la copropriété et de remettre un avis dans les trois

mois concernant la tenue des comptes par les précédents syndics et/ou le conseil de gérance et reprenant toutes les irrégularités constatées par le syndic provisoire;

- d'examiner les documents concernant les travaux effectués au sein de la copropriété et les répertorier comme d'ailleurs tous les travaux d'entretien ayant eu lieu dans l'immeuble depuis 1995 (devis, factures...)

- convoquer une assemblée générale extraordinaire réunissant tous les copropriétaires en personne dans les trois mois de l'acceptation de sa mission avec pour ordre du jour:

* présentation du syndic provisoire et objet de sa mission:
* présentation de son rapport concernant l'examen de la comptabilité et les irrégularités constatées reprenant également une liste des dépenses effectuées sans approbation de l'assemblée générale
* révocation définitive du syndic Pythagore Properties et proposition de nouveau syndic par les copropriétaires (offre écrite à l'appui et présentée en assemblée à tous les copropriétaires)
* révocation définitive du conseil de gérance, présentation et révision des contrats en cours concernant les parties communes (chaufferie, mazout, ascenseur, assurance, homme de peine, local commun, jardinier...)
* présentation des dossiers de travaux, d'entretien et de tous les événements concernant les parties communes (chaufferie, mazout, ascenseur, assurance, homme de peine, local commun, jardinier, état du bâtiment...)
* tenue d'un planning d'entretien annuel des parties communes (chaufferie, mazout, ascenseur, assurance, homme de peine, local commun, jardinier, état du bâtiment...)
* obligation de tenir un registre des PV d'assemblée générale
* obligation de tenir un registre conforme au DIU au sein de la défenderesse et auquel tout copropriétaire doit pouvoir avoir accès à tout moment et reconstitution de ce registre depuis 2001
* divers points à rajouter à la demande des copropriétaires

Disons que les frais et honoraires du syndic provisoire seront avancés par l'association des copropriétaires, sous réserve de ce qui sera décidé ultérieurement;

Réservons à statuer plus au fond;

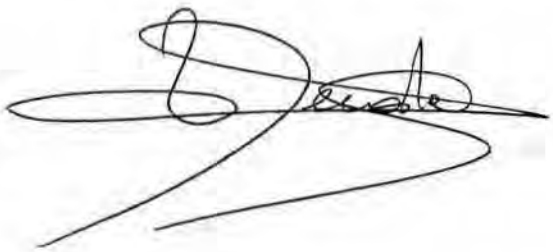
- Statuant sur la demande reconventionnelle,

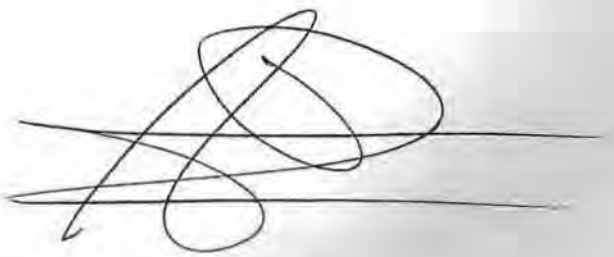
Disons qu'elle n'est pas en état en ce qui concerne les charges de la copropriété;

Déboutons la demanderesse sur reconvention de sa demande de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire;

Déclarons le présent jugement exécutoire, nonobstant tout recours et sans caution.

Et Nous avons signé avec le greffier.





No. rôle : 02A1469 – 03A812
No. rép. : 3765/2003
En cause : [redacted]

c/ **L'Association des Copropriétaires de la Résidence [redacted]**

4ème et dernier feuillet

Mandons et ordonnons à tous huissiers de justice à ce requis, de mettre le présent jugement à exécution. A nos procureurs généraux et à nos procureurs du Roi près les tribunaux de première instance, d'y tenir la main et à tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent jugement a été signé et scellé du sceau du tribunal.

Pour expédition conforme

Délivrée à Madame [redacted].orig/part. déf.s/reconv.)
Votre réf.:
à Ixelles le 29 avril 2016

JUSTICE DE PAIX DU CANTON IXELLES

Le Greffier délégué

Madeleine Cerulus

4 pages délivrées par :Justice de paix du canton d'Ixelles
le 29 avril 2016
Référence comptabilité :JBC 2016001906
Référence registre :2016001000
Payé : €7,00 EURO

Le Greffier délégué

Madeleine Cerulus