

JP ETTERBEEK
RG 13 A 3063

CONCLUSIONS DE SYNTHÈSES :

POUR :

ACP DE MOT 20-22, BCE 0897.737.869, rue JA DE MOT, boîte 1 à 1040 BRUXELLES
représentée par son syndic Monsieur Xavier BASTY, de résidence à Vattugatan 12 SE 172 73
SUNDBYBERG (Suède)

Défenderesse en principal, demanderesse sur reconvention ayant pour conseil Me Patrick
SAERENS, rue Kuhnen 73 à 1030 BRUXELLES

CONTRE :

Madame Lisa PICHENY, PN 810502-490.22, rue JA DE MOT 22, boîte 4, à 1040
BRUXELLES,

Demanderesse en principal, défenderesse sur reconvention ayant pour conseil Me Jean
HERVEG, bd Waterloo 34 à 1000 BRUXELLES

Vu la citation introductive d'instance du 24/7/2013;
Vu le calendrier judiciaire ;
Vu les conclusions principales des parties ;

1. LES DEMANDES :

Attendu que la demanderesse postule d'entendre :

- désigner un syndic professionnel chargé de tous les pouvoirs de syndic jusqu'à la
prochaine AG, laquelle devra voir à son ordre du jour la confirmation du syndic
désigné par le jugement à intervenir ou la désignation d'un nouveau syndic qui devra
être professionnel ;
- annuler les décisions prises lors des AG des 25/3, 16/4, 22/5 et 18/6/2013, et par voie
de conclusions également l'AG du 20/9/2013 ;

Que par voie reconventionnelle, la concluante postule de voir condamner la défenderesse à
accepter le remplacement du Derbigum des communs selon un devis de 2014,10 E et à laisser
les travaux s'effectuer sous peine d'une astreinte de 150 E /jour de retard ;

2. LES FAITS :

L'immeuble sis rue JA DE MOT comporte 4 appartements (pièce 1) :

- 2 appartements soit les A0 et B1 sont la propriété de Madame Yannike BERGLING, ancienne syndic de la copropriété ;
- 1 appartement est la propriété de la SA INCORPORE, dont l'administrateur délégué est Monsieur Xavier BASTY, par ailleurs actuel syndic de l'immeuble.
- 1 appartement appartient à la demanderesse, à la suite de son achat du 6/7/2010 ;

Il résulte de ce qui précède que la citation qui fait état de 3 appartements dans l'immeuble est déjà inexacte sous l'angle factuel, ce qui n'est pas sans conséquence dans les quotités dont disposent les parties à l'AG puisque celles-ci se calculent comme suit :

- Mme BERGLING dispose de 397/1000 pour l'appartement A0 et de 114/1000 pour l'appartement B1 (pièce 2) ;
-
- La SA INCORPORE de 239/1000 pour l'appartement A 1 ;
- Madame PICHENY de 250/1000 pour l'appartement A 2.

Contrairement aux affirmations de la demanderesse (page 2 de ses conclusions), Madame BERLING ne dispose pas de 75% des voix à l'assemblée dès lors que la SA INCORPORE est une personne morale distincte des actionnaires qui la composent, et le fait que cette société soit familiale (Mme BERLING et sa fille sont actionnaires et l'époux de cette dernière est administrateur délégué) ne change rien à la distinction entre personnalités juridiques distinctes.

Par citation du **25/7/2013**, la demanderesse sollicite l'annulation de 4 AG pour « décisions abusives » et la désignation d'un syndic professionnel

En date du **20/9/2013**, l'AG de l'ACP a désigné à la majorité qualifiée (75% des votes) Monsieur BASTY comme nouveau syndic de la copropriété (pièce 3) en raison des difficultés relationnelles rencontrées entre Madame BERGLING et Madame PICHENY.

3. **DISCUSSION** : a) Demandes principales : Non fondement

La demanderesse estime que l'ensemble des décisions prises lors des AG de mars, avril, mai et juin 2013 sont « à tout le moins abusive » (page 18 de sa citation) au motif qu'elles auraient été prises par la seule volonté de Madame BERGLING et que les décisions prises par cette dernière, à travers la majorité dont elle dispose, démontreraient qu'elle ne dispose pas des capacités de gestion d'immeuble dès lors qu'elle ne maîtrise pas le français et prend des décisions peu cohérentes ;

La demanderesse justifie sa thèse d'une part en indiquant qu'elle avait déjà sollicité du tribunal céans **en 2011** la désignation d'un syndic professionnel et d'autre part qu'il y aurait un conflit d'intérêts manifeste entre les différentes casquettes de Madame Bergling ;

Il faut au préalable noter que la désignation **en 2011** d'un syndic provisoire par le tribunal céans résultait d'une requête unilatérale et que le jugement visait expressément le caractère provisoire de pareille désignation sur pied de l'article 577-8§ 1er du Code Civil à l'Ordonnance du 24 novembre 2011 (RG 11B278 - pièce 4);

D'autre part, compte tenu des tensions permanentes rencontrées avec Madame PICHENY qui dit « *non à tout et tout le temps* », sans jamais être constructive, Madame BERGLING n'avait d'autres choix que de convoquer plusieurs AG dans l'intérêt commun.

On notera que l' l'AG du **25/3/2013** était présidée par le Me Delpérée et que les AG du **16/4/2013** et du **22/5/2013** ont statué à l'unanimité des personnes présentes ;

Dès lors qu'il apparaissait qu'un conflit personnel semble opposer la demanderesse à Madame BERGLING, il a paru plus sage à cette dernière de renoncer le **19/7/2013** à son mandat d'administrateur délégué dans la SA INCORPORE, par ailleurs propriétaire d'un des 4 appartements de la copropriété, au profit de Monsieur Xavier BASTY.

Ce dernier a été désigné par AG du **20/9/2013** à la majorité qualifiée en qualité de nouveau syndic de l'immeuble ACP DE MOT.

Par ce biais, les différents griefs soulevés à l'encontre de Madame BERGLING n'ont plus lieu d'être :

1° Monsieur BASTY est français et maîtrise parfaitement cette langue ;

2° Il est développeur en informatique et a une grande expérience dans la gestion des sociétés, la tenue de PV ou de comptabilité ;

3° Aucun conflit personnel ne l'oppose ni avec la demanderesse, ni avec l'ancienne syndic ;

4° Il a accordé pour autant que de besoin une procuration postale à Madame BERLING pour les fois où il ne pourrait retirer les recommandés lui-même (pièces 6).

A l'audience d'introduction, la demanderesse a une nouvelle fois montré qu'elle n'était ouverte à aucun compromis estimant que Monsieur BASTY habite trop loin que pour pouvoir gérer efficacement l'immeuble.

C'est omettre qu'avec les moyens modernes (courriel, texto), il est toujours joignable et sait parfaitement prendre la mesure des problèmes que pourraient rencontrer l'ACP qui ne comporte que 4 appartements et qui n'a donc nullement besoin d'un gestionnaire professionnel dont le coût devrait être imputé l'ensemble des copropriétaires.

A titre subsidiaire, on remarquera que la citation visait la nullité de 4 AG comprise entre **mars et juillet 2013** alors que l'AG de désignation de Monsieur BASTY date du **20/9/2013** (voir pièce 3) et n'est donc pas concernée par la présente procédure.

Dans ses conclusions, la demanderesse sollicite toutefois l'extension de son action à l'AG du 20/9/2013 (page 7 de ses conclusions).

Qu'elle estime en effet que (page 9 de ses conclusions)

« cette personne n'est pas connue, n'a pas de numéro de TVA, n'est pas inscrite près de l'INASTI ni près de l'IPI et qu'il y a donc des inquiétudes sur sa gestion impartiale ».

La demanderesse se dit convaincue que Madame BERLING détiendra en réalité les commandes d'autant que Monsieur BASTY réside en Suède et est joignable sur un portable suédois.

Ces arguments doivent toutefois être doublement contredits :

1° La demanderesse fait un véritable procès d'intention à MR BASTY en estimant qu'il sera une marionnette entre les mains de MME BERLING avec comme seule « preuve » le fait qu'il est son gendre.

Avant même de l'avoir vu à l'œuvre, la demanderesse demande déjà son remplacement alors qu'elle a pourtant déjà eu des contacts avec lui (voir échanges de courriels/ pièces 44 adverse) où il est démontré qu'un dialogue peut parfaitement s'installer avec lui (il est français) et que la remarque à l'égard de l'ancienne syndic suédoise concernant un risque de mauvaise compréhension n'a donc plus lieu d'être.

2° La défenderesse reproche au nouveau syndic de vivre en Suède alors qu'elle-même vit à Paris l'essentiel du temps et que l'ACP de Mot est une toute petite structure de 4 appartements qui n'a nul besoin d'un gérant professionnel omniscient.

- Il résulte de ce qui précède que la demande principale doit être déclarée non fondée ;

B) Demande reconventionnelle :

Il résulte clairement du rapport de visite de l'expert WILLEMS qu'un problème d'étanchéité se pose au niveau du Derbigum : la demanderesse originaire a refusé l'entrée des ouvriers et avait uniquement proposé qu'un expert puisse venir voir, aux frais des autres copropriétaires, l'importance du problème ;

L'expert a constaté (pièce 7) que le revêtement demande une rénovation avec renouvellement sur les côtés acrotères ainsi que la corniche latérale ; il relève aussi que des traces de stagnation d'eau sont visibles et attire l'attention pour le raccordement de l'étanchéité existante sous le plancher de la terrasse de lames de bois exotiques ;

La demanderesse originaire semble insensible à ce problème qui concerne l'ensemble de la copropriété ; pourtant, l'ACP a interrogé différents entrepreneurs et a obtenu 3 devis dont le moins cher est celui de Monsieur POROWSKI pour un montant total de 2014 E (pièce 8), ce qui signifie en pratique qu'un appel de charge de 500 E sera demandé à la demanderesse originaire ;

Malgré ce montant modique, la demanderesse n'a pas fait accepter ce devis (en refusant tous les points de tous les ordres du jour de toutes les AG) et refuse que des ouvriers aient accès à sa terrasse où il faut changer le Derbigum ; pareille attitude est clairement abusive, au sens indiqué par Philippe DE PAGE comme précisé dans la citation de Madame PICHENY ;

Dans ses conclusions, la demanderesse se contredit : après avoir indiqué qu'aucun rapport d'expert ne démontre que le remplacement du Derbigum paraît nécessaire (page 11), elle reconnaît un peu plus loin (page 12) que l'expert WILLEMS s'est rendu sur place le 26/10/2013 et a établi un rapport.

Selon la demanderesse, l'expert aurait constaté que seule la partie du DERBIGUM placée sur le studio de MME BERLING causerait problème et non celui placé sous la terrasse de la demanderesse qui, selon elle, ne poserait aucun problème d'étanchéité.

Ce n'est toutefois pas ce qu'indique l'expert WILLEMS, lequel précise juste que *« la partie sous le plancher n'a pas été inspectée. Sinon, il y aurait lieu de démonter et remonter tout l'ensemble de la terrasse/plancher »*.

On ne peut donc nullement être aussi catégorique sur le potentiel d'humidité qui risque de se propager et compte tenu d'un devis particulièrement modéré de 2014 E pour l'ensemble de la copropriété (dont la demanderesse ne supporterait que 25%), il est de bonne politique que ces travaux soient effectués sans délai.

Dès lors qu'il est de l'intérêt de l'ACP que ces travaux soient effectués à moindre coût, il y a lieu de condamner la demanderesse originaire sous peine d'une astreinte de 150 E/jour de retard ;

Attendu qu'à titre subsidiaire, si le tribunal devait avoir le moindre doute sur la nécessité de remplacer les derbigums, il y a lieu de désigner un expert judiciaire pour l'éclairer utilement à cet effet ainsi que sur l'état actuel du toit commun ;

PAR CES MOTIFS, PLAISE A MONSIEUR LE JUGE DE PAIX

De déclarer la demande principale non fondée et en débouter la demanderesse ;

- De déclarer la demande reconventionnelle recevable et fondée et de condamner la demanderesse en principal, défenderesse sur reconvention, d'accepter le remplacement du Derbigum des communs selon un devis de 2014,1 E et à laisser les travaux s'effectuer sous peine d'une astreinte de 150 E /jour de retard.
- A titre subsidiaire, pour le cas où la demande reconventionnelle n'était pas accueillie, désigner un expert avec pour mission habituelle de vérifier l'état du toit commun et la qualité du derbigum ;
- Jugement exécutoire nonobstant tous recours et sans caution ni cantonnement
- Condamner la demanderesse originaire aux entiers frais et dépens de l'instance en ce compris l'IP de 1320 E

Pour la concluante, son conseil
Me Patrick SAERENS 8/12/2013

INVENTAIRE DOSSIER ACP DE MOT/ PICHENY

- 1° Attestations de propriété et courrier de Gouvernement de la région Bxl du 10/7/2013
- 2° PV de l'AG de copropriété du 20/9/2013 et ordre du jour
- 3° Publication MB du 20/9/2013- changement d'administrateur de la SA INCORPORE
- 4° Ordonnance du 24/11/2011 à la Justice de la Paix R.G. 11B278
- 5° Prévision budgétaire de budget 2013 de 1.260 E/an
- 6° Carte de procuration postale jusqu'au 30/06/2016
- 7° Rapport de visite de l'expert WILLEMS
- 8° Devis pour le Derbigum