

**N° 25 / 15.
du 26.3.2015.**

Numéro 3455 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-six mars deux mille quinze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne PUTZ, premier conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, indépendant, demeurant à (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B », sise L-2262 Luxembourg, 5, rue B, représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois C) (anc. Bureau D) s.à.r.l.), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

défendeur en cassation,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 juin 2014 sous le numéro 39431 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 28 juillet 2014 par X au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B », déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 septembre 2014 par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B » à X, déposé au greffe de la Cour le 22 septembre 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait condamné X à procéder à la réparation en nature des vices affectant la Résidence B ; que sur appel, la Cour d'appel, après avoir rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés, a confirmé le jugement entrepris ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon de la fausse application, sinon encore de la fausse interprétation de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement des points 4) et 5) du prédit article,

en ce que la Cour d'appel a admis que le syndicat des copropriétaires pouvait directement confier le mandat à un avocat pour agir en justice contre un promoteur immobilier en ce qui concerne un litige ayant trait à l'exécution des travaux liés à la réfection d'un immeuble, sans que le Syndic n'ait été cependant expressément autorisé à intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires par une décision de l'assemblée générale,

alors que le syndicat des copropriétaires est représenté en justice par son Syndic lequel doit avoir été autorisé de manière expresse à intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires conformément aux exigences d'ordre public imposées par l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement des points 4) et 5) du prédit article. »

Attendu que la Cour d'appel, après analyse souveraine du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, a retenu « *qu'il résulte des termes de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, que le syndic avait*

bien été habilité à intenter, par l'intermédiaire de son mandataire de justice, une action en justice au fond... » ;

Que le moyen manque en fait ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation :

tirés, le deuxième, « de la violation, sinon de la fausse application, sinon encore de la fausse interprétation de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement des points 4) et 5) du prédit article,

en ce que la Cour d'appel a retenu que la règle suivant laquelle le Syndic doit être autorisé par une décision de l'assemblée générale pour pouvoir agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, ne pouvait être invoquée que par les copropriétaires et non par un tiers,

alors que les règles édictées par l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement des points 4) et 5) du prédit article, touchent à la représentation en justice du syndicat des copropriétaires, partant à l'ordre public et peuvent dès lors être invoquées par toute partie au procès et notamment par le promoteur immobilier. »

le troisième, « de la violation, sinon de la fausse application, sinon encore de la fausse interprétation des dispositions des articles 53, 63 et 65 du Nouveau code de procédure civile et du principe général de droit consacrant l'interdiction de statuer << ultra petita >>,

en ce que la Cour d'appel a soulevé d'office que la règle suivant laquelle le Syndic doit être autorisé par une décision de l'assemblée générale pour pouvoir agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, ne pouvait être invoquée que par les copropriétaires et non par un tiers, sans que les parties à l'instance d'appel n'aient soulevé ce moyen, respectivement cet argument,

alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, lesquelles sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense, conformément aux dispositions de l'article 53 du Nouveau code de procédure civile et que le Juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, conformément à l'article 65 du Nouveau code de procédure civile » ;

Mais attendu que, vu la réponse au premier moyen de cassation, les moyens sont inopérants ;

Sur le quatrième moyen de cassation ;

tiré « de la violation, sinon de la fausse application, sinon encore de la fausse interprétation de l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,

en ce que la Cour d'appel a estimé qu'une autorisation d'intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires a été concédée au Syndic, sans qu'aucune décision résultant d'un vote n'ait été pourtant rendue par l'assemblée générale des copropriétaires à cet égard,

alors que l'autorisation donnée au Syndic doit, conformément à l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité, impérativement résulter d'une véritable décision de l'assemblée générale, laquelle doit résulter expressément d'un vote. »

Mais attendu que l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 dispose : « L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 3 à 5 du présent règlement » ;

Qu'il est étranger au grief invoqué ;

Que le moyen est irrecevable ;

Sur les indemnités de procédure :

Attendu que l'entière des dépens de l'instance en cassation étant à charge du demandeur en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés en instance de cassation et non compris dans les dépens ; que la Cour de cassation fixe l'indemnité à lui allouer à la somme de 2.500.- euros ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande du demandeur en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le demandeur en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500.- euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.