

Arrêt N° 146/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize juillet deux mille seize

Numéro 43205 du rôle

Composition :

Christiane RECKINGER, premier conseiller, président,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

le syndicat des copropriétaires de la résidence A) sise à L-....., représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-....., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 6 janvier 2016,

comparant par Maître Christian-Charles LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) la société anonyme B) S.A., établie et ayant son siège social à L-....., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C),

3) D), demeurant ensemble à L-.....,

intimés aux fins du prêt exploit GLODEN,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société à responsabilité limitée E) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-....., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prêt exploit GLODEN,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

5) la société anonyme F) S.A., établie et ayant son siège social à L-....., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prêt exploit GLODEN,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 23 juillet 2013, le syndicat des copropriétaires de la Résidence A) a fait comparaître la société anonyme B), C) et D) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, et demande

à titre principal, la nomination d'un expert pour déterminer la parcelle privative appartenant aux parties C) et D) et la parcelle commune visée par le rapport de l'expert ZEUTZIUS et la nomination de l'expert ZEUTZIUS pour déterminer le coût des travaux à effectuer au niveau des parties communes,

à titre subsidiaire, la condamnation de la société B) SA à effectuer les travaux préconisés par l'expert ZEUTZIUS, sous la surveillance de cet expert, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard,

à titre plus subsidiaire, la condamnation de la société B) SA à lui payer le montant de 522.800,35 euros TTC, montant à ventiler par l'expert ZEUTZIUS suivant les parties communes et les parties privatives appartenant à C) et D) à déterminer, avec les intérêts légaux à partir du dépôt du rapport d'expertise des 10 et 11 février 2013, déposé au tribunal le 20 février 2013, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Par exploit d'huissier du 6 décembre 2013, la société anonyme B) a mis en intervention la société à responsabilité limitée E) aux fins de s'entendre dire qu'elle devra prendre fait et cause pour la requérante et par exploit d'huissier 7 juillet 2014, la société à responsabilité limitée E) a mis en intervention la société anonyme F) aux mêmes fins.

Par jugement rendu le 7 juillet 2015, le tribunal a dit les demandes principale et reconventionnelle irrecevables et les demandes introduites par la société anonyme B) ainsi que par la société à responsabilité limitée E) sans objet.

Le tribunal a reçu le moyen d'irrecevabilité de la demande opposé par la société anonyme B) et basé sur un défaut de mandat du syndic d'agir en justice. Pour décider ainsi, il a, après avoir rappelé le principe énoncé à l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, retenu que le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires et rappelé que cet article est d'interprétation stricte. Constatant ensuite que par la résolution du 10 juillet 2013, les copropriétaires ont donné directement mandat à Maître LAUER, au lieu de donner mandat au syndic pour agir en justice, il a déclaré la demande introduite irrecevable.

Par exploit d'huissier du 6 janvier 2016, le syndicat des copropriétaires de la Résidence A) a relevé appel de ce jugement qui lui a été signifié le 3 décembre 2015, en intimant toutes les parties présentes en première instance.

Il fait valoir que la procédure est actuellement régularisée puisqu'il aurait obtenu l'autorisation requise lors d'assemblées générales extraordinaires des copropriétaires qui se seraient tenues les 19 octobre 2015 et 4 janvier 2016.

Il conclut partant à la réformation du jugement déféré en ce sens qu'il conviendrait de déclarer l'action recevable et de renvoyer les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Il conclut encore à se voir décharger de la condamnation à payer une indemnité de procédure à la société anonyme B) et aux parties C) et D) et il conclut à se voir allouer une telle indemnité pour l'instance d'appel.

La société anonyme B) conclut à la nullité pour libellé obscur de l'acte d'appel au motif qu'aucun procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire n'ayant été annexé à l'acte signifié, elle ne serait pas en mesure de répliquer ou de vérifier les dires adverses. Elle conclut à titre subsidiaire à voir dire que l'appel n'est pas fondé, aucune ratification en bonne et due forme n'étant établie. Elle requiert également l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

C) et D) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité et le bien-fondé de l'appel.

Ils relèvent appel incident quant à « l'irrecevabilité de leur demande reconventionnelle » et ils requièrent, par réformation du jugement de première instance, à voir dire leur demande reconventionnelle et leur

demande en allocation d'une indemnité de procédure recevables et fondées. Ils demandent également à se voir accorder une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Les sociétés F) et E) concluent à voir déclarer l'acte d'appel nul pour défaut de mandat dans le chef du syndic et subsidiairement à la confirmation du jugement déferé. Pour le cas où l'appel devait être déclaré recevable, elles s'opposent à un renvoi devant le tribunal d'arrondissement. Elles concluent également à se voir décharger des condamnations intervenues à leur égard ainsi qu'à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros chacune.

Libellé obscur

Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite.

La Cour considère qu'en l'espèce, le libellé de l'acte d'appel est suffisamment explicite pour permettre à la société anonyme B) d'en comprendre la portée et de préparer utilement sa défense.

Par ailleurs, il est admis que les parties invoquant la nullité de l'acte d'appel pour cause de défaut d'exposé sommaire des moyens, doivent établir qu'elles ont subi un préjudice de ce chef. (Cass 11.01.2001, no 1737).

La société anonyme B) ne fait en l'espèce état d'aucun grief.

Le moyen de nullité de l'acte d'appel n'est, partant, pas fondé.

Recevabilité de l'appel

Il est de principe que le syndic de copropriété a seul qualité pour représenter le syndicat en justice. Mais, il ne peut agir au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

L'autorisation donnée au syndic de copropriété doit être précise (CA Aix-en-Provence, 3e ch. civ., 12 juin 2003 : D. 2003, p. 2997, obs. Ch. Atias), pour qu'il n'y ait aucun doute quant à l'objet et à la portée de l'habilitation confiée au syndic.

En l'absence d'autorisation, la demande introduite par le syndic de copropriété est irrecevable. Elle est affectée d'une irrégularité de fond qui peut être opposée par tout défendeur (Cass. 3e civ., 29 janv. 2003, n° 01-01.483 : JurisData n° 2003-017491).

S'agissant d'une nullité pouvant être couverte, la régularisation n'est effective que si elle intervient avant que le juge statue (CPC, art. 121. Cass. com., 23 janv. 2001, n° 97-21.193 : JurisData n° 2001-008074).

Il est ainsi admis que l'assemblée générale peut faire échec aux conséquences d'une autorisation initiale irrégulière ou inexistante en ratifiant postérieurement l'action introduite par le syndic à condition que cette ratification intervienne avant l'expiration du délai pour exercer l'action (Cass. 3e civ., 11 mai 2000, n° 98-17.179 : JurisData n° 2000-001974 ; Bull. civ. 2000, III, n° 103) et avant qu'une décision définitive ait été rendue

(Cass. 3e civ., 12 nov. 2003, n° 02-16.845 : JurisData n° 2003-020958 ; Loyers et copr. 2004, comm. 37, G. Vigneron).

Il suit de ces considérations que la régularisation d'une nullité concernant la procédure de première instance est possible devant la cour d'appel avant que celle-ci ne rende son arrêt.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence A) du 19 octobre 2015 que « les copropriétaires décident de poursuivre la procédure et d'interjeter appel du jugement rendu le 7 juillet 2015 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg dans le cadre de la procédure opposant la copropriété au promoteur B). Les copropriétaires mandatent le cabinet Lauer & Sartor pour les représenter dans le cadre de cette procédure. Les copropriétaires mandatent le syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires ».

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence A) du 4 janvier 2016 que la résolution n° 2, inscrite à l'ordre du jour dans les termes suivants : « suite à l'assemblée générale du 10 juillet 2013, le syndic, (...) a décidé de donner mandat à Maître Christian-Charles Lauer tant pour assigner au fond dans le cadre de la procédure opposant les copropriétaires de la résidence A) à C) ainsi qu'à la société B) que pour le mandater d'interjeter appel contre le jugement du 7 juillet 2015 (art 16) », a été adoptée à la majorité des voix.

Il résulte de ces deux procès-verbaux que l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence A) a donné pouvoir d'agir au syndic dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre des parties B) et C), les autorisations étant par ailleurs suffisamment précises pour ne laisser subsister aucun doute quant à leur objet et portée.

La Cour considère par conséquent que la nullité de l'assignation délivrée par le syndic de copropriété sans autorisation du syndicat des copropriétaires est couverte par le pouvoir d'agir donné par l'assemblée générale de la copropriété du 19 octobre 2015 et que la cause de nullité a disparu.

Par réformation du jugement entrepris, il y a donc lieu de retenir que l'action du syndic est recevable.

Effet dévolutif de l'appel

L'appel est une voie de dévolution du litige tranché en première instance, qui entraîne un dessaisissement des premiers juges et fait obligation à la cour d'appel de statuer à nouveau en fait et en droit.

L'appel ne peut s'exercer que dans la mesure où la cour d'appel est investie du pouvoir de réformation.

L'étendue de l'effet dévolutif est dès lors limitée à un double point de vue. D'une part, la cour d'appel ne peut connaître que des questions qui ont déjà été examinées par les premiers juges. D'autre part, son examen ne peut porter que sur les chefs du jugement qui lui sont déférés par la

déclaration d'appel (Jurisclasseur Procédure Civile, fasc. 718 : appel, effet dévolutif, n°22).

En application du principe selon lequel la cour n'est saisie que des questions qui ont été soumises aux premiers juges, il a été jugé que si le jugement s'est limité à statuer sur la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires du chef de désordres mentionnés dans l'assignation, seul ce point peut être considéré comme déféré à la cour à l'exclusion des autres points litigieux (CA Paris, 1er juin 1983 : Bull. avoués 1983, n° 94, p. 49).

En application de cette jurisprudence, en l'absence de conclusions des parties quant au fond de la demande et conformément à la demande du syndicat des copropriétaires pour sauvegarder le respect du double degré de juridiction, il y a lieu de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, autrement composé.

Eu égard à la décision concernant la recevabilité de la demande et au renvoi de l'affaire devant les premiers juges, la demande reconventionnelle tendant au paiement de frais d'expertise introduite par les parties C) et D) à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la Résidence A) est à déclarer recevable. Ces parties sont également à décharger des condamnations en paiement d'une indemnité de procédure et des frais et dépens prononcées à leur encontre.

Toutes les parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le syndicat de copropriété, bien qu'obtenant gain de cause, est, eu égard aux circonstances particulières de l'affaire, à condamner aux frais et dépens de cette instance et ne peut partant prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait par contre inéquitable de laisser aux parties intimées l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elles ont dû exposer en instance d'appel. Il y a lieu de condamner le syndicat de copropriété à payer à chacune de ces parties la somme de 1.000.- euros au titre d'une participation aux honoraires d'avocat.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le déclare fondé ;

réformant :

dit que la demande du syndicat des copropriétaires est recevable ;

dit que la demande reconventionnelle est recevable ;

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, autrement composé ;

décharge le syndicat des copropriétaires de la résidence A) la société à responsabilité limitée E) s.à.r.l. et la société anonyme B) S.A. des condamnations en payement d'une indemnité de procédure prononcées à leur égard ;

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence A) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile présentée en instance d'appel ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence A) à payer à une indemnité de procédure de 1.000.- euros à chacune des parties intimées ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence A) aux frais et dépens de l'appel et en ordonne la distraction au profit de Maîtres James JUNKER et Régis SANTINI sur leurs affirmations de droit.