

Arrêt N°195/16 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-et-un décembre deux mille seize.

Numéro 41218 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et
Chris ANTONY, greffier assumé.

E n t r e :

- 1.) **A**, employée, demeurant à L-(...)
- 2.) **B**, sans état connu, demeurant à I-(...)
- 3.) **C**, retraité, demeurant à L-(...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 02 avril 2014,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1.) **D**, employé, demeurant à L-(....),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 2.) la société à responsabilité limitée **SOC.1.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro B(...)

Intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

partie défaillante,

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 20 mars 2007, D a fait donner assignation au Syndicat des copropriétaires de la Résidence M, représenté par son syndic la société à responsabilité limitée SOC.1., aux fins de voir annuler les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de ladite résidence en date du 15 janvier 2007.

Par jugement du 28 mai 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu l'intervention volontaire de A, B, épouse AL et C (actuellement C), a déclaré la demande recevable et partiellement fondée et a annulé la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007 en ce qu'elle a décidé de faire réparer le toit de la résidence, d'en charger la société R sur base d'un devis du 15 décembre 2006 et en ce qu'elle a fixé les avances sur charges communes à 150 euros par mois et par lot.

A, B, épouse AL et C ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 2 avril 2014.

Les appelants soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 20 mars 2007 dans la mesure où elle émane du seul D qui serait copropriétaire de son appartement ensemble avec son épouse E. qui ne figurerait pas dans l'assignation. Les appelants demandent à la Cour de statuer par un arrêt séparé sur ce moyen d'irrecevabilité de la demande.

Les appelants reprochent, quant au fond, aux juges de première instance d'avoir annulé les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007 en ce qu'elles portent sur la réfection de la toiture et sur la fixation des avances sur charges.

Concernant la toiture, les appelants font valoir que si D n'a pas disposé du devis avant l'assemblée, il en a cependant eu connaissance pendant la réunion. En outre, il n'aurait pas contesté le principe de la nécessité de la réparation envisagée, mais il se serait seulement opposé au choix de l'entreprise chargée des travaux. Les appelants demandent à voir dire que le principe de la réfection est définitivement acquis en cause et que le syndic devra se procurer des devis actualisés.

Quant aux avances sur charges, les appelants font valoir que la décision de fixation des avances mensuelles sur charges a été prise à la majorité

absolue des copropriétaires présents à l'assemblée, de sorte qu'elle serait valable. Les appelants demandent à voir dire que chaque copropriétaire devra régler un montant de 150 euros par mois à titre d'avances sur charges avec effet au 15 janvier 2007.

Les appelants demandent encore à voir constater que le mandat de syndic conféré par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007 à la société SOC.1. a été accepté par cette dernière et qu'il est définitif, aucun appel n'ayant été interjeté par D de ce chef, et à voir dire que la fonction de syndic sera exercée par la société SOC.1.

Dans leurs conclusions du 10 octobre 2014, les appelants demandent à voir nommer l'agence V comme syndic de la copropriété en remplacement de la société SOC.1. qui ne serait plus en mesure de fonctionner, n'ayant plus de gérant.

D conclut à la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel du 2 avril 2014.

Il conteste la validité des assemblées générales tenues concernant tant la forme que les procurations produites lors desdites assemblées.

Il conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'annulation des décisions de l'assemblée générale du 15 janvier 2007 au motif que ni le devis relatif à la réparation de la toiture, ni le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé n'ont été notifiés aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que le prévoit l'article 33 du règlement de copropriété.

L'intimé se déclare d'accord à voir désigner la société SOC.1. comme syndic, sinon à voir désigner une dénommée Christine L de l'agence F, mais il s'oppose à voir désigner l'agence V proposée par les appelants.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité de l'appel

D a conclu à la nullité, sinon à l'irrecevabilité de l'acte d'appel du 2 avril 2014 en donnant à considérer que l'appel a été interjeté plus de sept années après le jugement de première instance datant du 28 mai 2008.

Le jugement précité n'ayant pas fait l'objet d'une signification à l'adresse des appelants, le délai d'appel n'a pas commencé à courir à leur encontre, de sorte que leur appel est à déclarer recevable.

Quant à la recevabilité de la demande de D

Il y a lieu de rejeter le moyen ayant trait à la nullité, sinon à l'irrecevabilité de la demande de D et tiré de ce qu'il a agi seul, à l'exclusion de son

épouse, copropriétaire de l'appartement faisant partie de la copropriété de la Résidence M.

En effet, aux termes de l'article 1421-1, alinéa 2, du code civil, le conjoint qui accomplit seul un acte d'administration relatif à un bien commun est censé avoir reçu un mandat tacite de l'autre conjoint. Une action en justice, tant en demande qu'en défense, exercée dans l'intérêt de la communauté range parmi les actes d'administration que chaque époux peut accomplir seul.

En vertu du pouvoir de représentation consacré par l'article 1421-1- du code civil précité, D a, dès lors, pu valablement introduire seul la demande en annulation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007.

Quant au fond

D, en contestant la validité des assemblées générales tenues concernant tant leur forme que les procurations produites lors desdites assemblées, relève implicitement appel incident.

L'appel incident est recevable.

Il n'est cependant pas fondé, D restant en défaut de préciser la date des assemblées dont il conteste la validité, ni en quoi leur forme ou les procurations y produites seraient irrégulières.

Le tribunal a annulé les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007 portant sur la réfection de la toiture et sur la fixation des avances sur charges au motif qu'il n'était pas établi que le devis du 15 décembre 2006 ayant trait à la réfection de la toiture et le compte des dépenses et recettes de l'exercice écoulé étaient joints à la convocation à ladite assemblée générale des copropriétaires adressée à D.

Les appelants estiment que la décision relative à la réfection de la toiture a été valablement prise par l'assemblée des copropriétaires, dès lors que l'intimé a eu connaissance du devis au cours de l'assemblée et qu'il ne s'est pas opposé au principe même de la réfection, et dès lors que la décision concernant les avances sur charges a été prise par la majorité absolue des copropriétaires présents à l'assemblée.

Aux termes de l'article 33 du règlement de copropriété, reprenant les termes des articles 5 et 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ordre du jour de l'assemblée,

porté à la connaissance des copropriétaires par la convocation à l'assemblée, doit porter en annexe un certain nombre de documents à défaut desquels l'assemblée ne saurait valablement aborder ces points. Parmi ces documents figurent les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver un devis et l'état de la trésorerie de la copropriété et de la répartition des charges lorsqu'il s'agit de décider des avances sur charges incombant à chaque copropriétaire.

Il est constant en cause que ni le devis relatif aux travaux de réfection de la toiture, ni les documents attestant de la situation financière de la copropriété n'étaient joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007 adressée à D par courrier du 12 décembre 2006. Les appelants n'établissent, par ailleurs, pas que l'intimé aurait été en possession des documents précités à la date de ladite assemblée, alors même qu'il les avait formellement réclamés par lettre recommandée du 20 décembre 2006.

C'est, dès lors, à bon droit, que les juges de première instance ont annulé les décisions en question prises par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 janvier 2007.

Le moyen de D La demande des appelants à voir nommer un autre syndic en remplacement de la société SOC.1., nouvelle en appel, est recevable, les parties intimées ne s'y étant pas opposées.

Elle est cependant sans objet, dès lors qu'il résulte des pièces qu'après la démission de l'ancienne gérante de la société SOC.1., un nouveau gérant a été nommé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 4 mars 2015.

La demande de D en octroi de dommages-intérêts pour procédure vexatoire est à rejeter. En effet, l'exercice d'une action en justice, de même que l'exercice d'une voie de recours, ne dégénèrent en faute pouvant justifier l'allocation de dommages-intérêts, que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou du moins une erreur grossière équipollente au dol, circonstances non établies en l'occurrence.

Eu égard au sort de leur appel, les appelants sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

D ne justifiant pas de la condition d'iniquité prescrite par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déclare recevable la demande des appelants à voir nommer un autre syndic en remplacement de la la société à responsabilité limitée SOC.1. ;

dit cette demande sans objet ;

déboute D de sa demande en obtention de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.