

Arrêt N°179/17 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit novembre deux mille dix-sept

Numéro 42967 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

Entre :

SYNDICAT1, sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions A, demeurant professionnellement à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 15 septembre 2015,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1.) **B**, et son épouse,

2.) **C**, tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Les époux B et C sont propriétaires de 3 appartements dans la résidence Roxanne à Diekirch. Lors d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 16 octobre 2012, une offre de la firme G du 3 octobre 2012 à hauteur d'un montant de 18.240,77 euros HTVA, se rapportant à des travaux d'aménagement des alentours, a été discutée et il a été décidé de demander d'autres offres auprès de deux autres firmes. Le conseil syndical a encore été mandaté de donner commande au meilleur offrant à condition que le montant mentionné dans l'offre soit définitif.

Par lettre du 4 février 2013, se basant sur un second devis de la firme G du 1^{er} février 2013 portant sur un montant de 28.576 euros HTVA, le syndic a demandé aux copropriétaires de lui communiquer par écrit leur accord ou désaccord concernant le devis en question.

Le 25 février 2013, le syndic a notifié aux copropriétaires la décision d'acceptation du devis G de 28.136, 33 euros par une majorité représentant 666,167 millièmes contre 274,488 millièmes et il les a informés qu'il donnera commande à la firme G.

Les époux B-C n'acceptant pas la prédite décision, ils ont, par exploit d'huissier du 24 avril 2013, assigné SYNDICAT1 (ci-après le SYNDICAT1) aux fins de voir annuler la décision notifiée le 25 février 2013 pour violation des articles 14.1 et 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la loi).

Par un jugement du (...), le tribunal d'arrondissement de Diekirch a fait droit à la demande des époux B-C et annulé la décision du 25 février 2013. Le tribunal a retenu que les travaux en question constituaient des travaux de premier aménagement des alentours de la résidence, de sorte qu'ils ne tombaient pas sous l'exception prévue à l'article 14.1, alinéa 2, de la loi aux termes de laquelle, par exception au vote en assemblée, peuvent être prises par voie de consultation écrite les décisions relatives à l'entretien et à la réfection des parties communes.

De ce jugement qui lui a été signifié le 13 août 2015, le SYNDICAT1 a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 15 septembre 2015.

Le SYNDICAT1 conclut tout d'abord à voir déclarer la demande irrecevable en ce qui concerne les points 1, 02.2.03, 02.1.04, 3 et 4 du devis G du 1^{er} février 2013 en application de l'article 34, alinéa 2 de la loi.

Le SYNDICAT1 fait ensuite valoir que les postes 02.1.01 et 02.1.02 se rapportent au remplacement des bordures en bois par des

bordures plus solides et rentrent partant dans les prévisions de l'article 14.1 de la loi pour constituer « le remplacement d'un élément hors d'état de servir par une installation plus perfectionnée », de sorte que pour ces postes la demande en annulation serait à rejeter. Le SYNDICAT1 se réfère au rapport de l'expert Zeutzius établi dans le cadre d'un autre litige relatif aux malfaçons apparues à l'immeuble, rapport dont il résulterait que des bordures en bois préexistaient, qu'elles étaient pourries et que les travaux en question en l'espèce visaient à remplacer les bordures en bois par des bordures en béton.

Les époux B-C sont d'avis que l'offre G du 1^{er} février 2013 porte sur des travaux relevant non pas de l'entretien ou de la réfection des parties communes, mais de l'aménagement premier et nouveau des alentours de l'immeuble, entre autres par des travaux de construction d'un « Spritzschutz » le long de l'immeuble, la plantation de massifs et la création d'une zone de gazon. Les intimés exposent que l'immeuble a été construit au cours des années 2010 à 2012 et que la réception a eu lieu au printemps 2012. D'après eux, on ne saurait, dès lors, parler de réfection six mois plus tard seulement. Par voie de conséquence, le recours à la consultation écrite prévu à l'article 14.1 de la loi serait exclu.

A titre subsidiaire, les époux B-C font valoir qu'ils n'ont pas obtenu du syndic tous les éléments d'appréciation nécessaires, notamment les autres offres promises lors de l'assemblée du 16 octobre 2012.

Par ailleurs, selon l'article 17 c) de la loi, les travaux à approuver constituant, en l'absence d'aménagements extérieurs préexistants, des additions, ils auraient dû être approuvés à la majorité des trois quarts, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce, les travaux ayant été approuvés par 666,167 millièmes seulement contre 274,488 millièmes.

L'expertise Zeutzius diligentée en référé dans le cadre d'un autre litige serait relative aux problèmes affectant la construction proprement dite et serait sans aucune pertinence pour la présente affaire. Au surplus, elle ne serait pas de nature à établir des aménagements préexistants et révélerait le caractère somptuaire des travaux projetés.

La partie appelante est d'avis que la majorité des trois quarts prévue à l'article 17 c) de la loi n'était pas requise, les travaux projetés ne comportant pas de transformation, amélioration ou addition.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité de la demande

Le SYNDICAT1 fait valoir que l'aménagement des alentours avait déjà été approuvé lors de l'assemblée du 12 octobre 2012, dès lors qu'un mandat de passer commande au meilleur offrant pour un tel aménagement avait été accordé au conseil syndical lors de ladite assemblée. La décision dont l'annulation serait poursuivie daterait,

partant, du moins pour la majeure partie du devis, du 12 octobre 2012, de sorte que la demande n'aurait pas été introduite dans le délai prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi et serait, au moins partiellement, irrecevable.

Les intimés n'ont pas pris position quant au moyen d'irrecevabilité.

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic.

Force est de relever que lors de l'assemblée du 12 octobre 2012, s'il est vrai qu'un mandat de passer commande au meilleur offrant a été conféré au conseil syndical, il a également été décidé de demander d'autres offres auprès de deux autres firmes, de sorte qu'à cette date aucune décision valable des copropriétaires concernant les alentours n'a pu être prise à défaut d'accord au sujet d'un prix définitif.

Comme la décision sur consultation écrite a été notifiée le 25 février 2013, l'action en annulation introduite par assignation du 24 avril 2013 est recevable au regard des prescriptions de l'article 34, alinéa 2 de la loi.

Quant au fond

L'article 14 de la loi prévoit que « Les décisions du SYNDICAT1 sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et à la réfection des parties communes, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors d'état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de consultation écrite, à condition que le syndic ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux. Le recours à ce procédé doit être autorisé préalablement par le conseil syndical, s'il en existe».

Le prédit article instaure donc en son alinéa 1^{er} l'assemblée des copropriétaires comme mode ordinaire de prise de décision du SYNDICAT1. Ce n'est qu'exceptionnellement que l'alinéa 2 du même article prévoit le recours à des décisions par voie de consultation écrite et cette exception ne concerne que des décisions relatives à des travaux d'entretien et de réfection des parties communes.

En l'espèce, le SYNDICAT1 a demandé aux copropriétaires d'approuver ou de refuser par écrit le devis G du 1^{er} février 2013 d'un montant de 28.576 euros HTVA et les copropriétaires ont approuvé ledit devis par 666,167 millièmes contre 274,488 millièmes.

Il convient, dès lors, d'analyser si la décision d'approbation des copropriétaires tombe dans le champ d'application de l'article 14.1,

alinéa 2, de la loi et fait donc partie des décisions pour lesquelles le recours au vote par consultation écrite est admis.

C'est à bon droit, et par une motivation exhaustive à laquelle la Cour se rallie, que le tribunal, après avoir analysé le devis du 1^{er} février 2013 et les travaux y décrits, a retenu que ces travaux constituaient un premier aménagement des alentours de la résidence ne rentrant pas dans les prévisions de l'article 14.1, alinéa 2, de la loi, de sorte que ces travaux ne pouvaient faire l'objet d'une décision par voie de consultation écrite, mais requéraient un vote en assemblée générale.

Il apparaît en effet que le devis en question, s'il comporte l'enlèvement et l'évacuation des bordures existantes en bois et leur remplacement par des bordures en béton, prévoit, pour la majeure partie du montant des travaux, l'aménagement des alentours de l'immeuble par la mise en place d'une bande de protection contre les éclaboussures et la réalisation d'une surface en gazon de 900 mètres carrés ainsi que la plantation de massifs intégrant 1.660 plantes, aménagements qui n'existaient pas auparavant.

L'article 14.1, alinéa 2, de la loi, introduit par la loi du 22 avril 1985, entend réserver la procédure dérogatoire de la consultation écrite aux travaux mineurs nécessitant une prise de décision rapide et relevant de la réfection ou du remplacement d'éléments d'équipements communs, tels le remplacement d'une chaudière ou d'un brûleur hors d'état de servir dont la réparation causerait des frais disproportionnés et pour lesquels le remplacement par un équipement plus moderne ou plus adapté aux besoins ou à la situation nouvelle s'impose (cf. Doc. Parl. Loi du 22 avril 1985, no. 2741, commentaire des articles, p. 8).

Force est de constater que les travaux projetés en l'espèce, de par leur objet et leur envergure ainsi que leur coût, ne relèvent pas de l'exception prévue à l'article 14.1, alinéa 2, précité et auraient dû faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, y compris en ce que le SYNDICAT1 a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Au vu du sort de l'appel, le SYNDICAT1 est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, la demande tendant à voir assortir le présent arrêt de l'exécution provisoire est sans objet.

A défaut d'établir la condition d'iniquité requise par la loi, les époux B-C sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris,

déboute SYNDICAT1 de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

déboute B et C de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ;

condamne SYNDICAT1 à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.