

Arrêt N°85/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-six avril deux mille dix-sept.

Numéro 38090 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 :

la société civile immobilière SOC.1.) S.C.I., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions et enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 19 juillet 2011,

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES X.), établi et ayant son siège social à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme **SOC.2.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

intimée aux fins du prêt exploit NILLES,

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

2.) la société anonyme SOC.3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en

fonctions et enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

3.) la société anonyme SOC.4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

intimées aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 28 avril 2010, la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI (ci-après la société **SOC.1.)**) a fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)**, à la société anonyme **SOC.3.)** S.A. (ci-après la société **SOC.3.)**) et à la société anonyme **SOC.4.)** S.A. (ci-après la société **SOC.4.)**) aux fins de voir annuler les résolutions et délibérations prises et votées lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 27 janvier 2010, à savoir l'autorisation donnée à la société **SOC.4.)** d'apposer une publicité conformément à sa demande du 16 février 2009 et sous condition de sa conformité avec la loi et attribuant la surface totale disponible pour l'affichage à l'entrée du zoning à chaque copropriétaire suivant le nombre de millièmes par chacun détenu.

La société **SOC.1.)** demandait encore la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens et concluait à voir déclaré commun le jugement à intervenir aux sociétés **SOC.3.)** et **SOC.4.)** .

A l'appui de sa demande, la société **SOC.1.)** a exposé être propriétaire d'un entrepôt commercial dans un immeuble en copropriété dénommé « CENTRE D'ACTIVITE DE (...) » sis à (...), qui se décompose en trois blocs de bâtiments bâtis et un groupe non bâti, de trois parkings privés, de parkings communs, de rues, de chemins d'accès et de déchargement, de parties de verdure communes et privées.

La société **SOC.4.)**, exploitant des locaux situés au niveau inférieur de l'immeuble dont la société **SOC.3.)** est propriétaire, a demandé l'autorisation d'apposer sur la façade arrière du lot lui appartenant un panneau publicitaire aux dimensions de 8,76 m x 5,2 m et portant la dénomination « (...) ».

Cette demande, introduite par courrier du 16 février 2009, a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2010.

Suivant compte-rendu de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 27 janvier 2010, il a été décidé que :

*« L'assemblée Générale Extraordinaire donne autorisation à la société **SOC.4.) SA** à fixer la publicité demandée dans leur courrier du 16 février 2009, sous condition que l'apposition de la publicité soit conforme à la législation en vigueur », résolution adoptée à 6.507/10.000^e contre 2.114/10.000^e, et*

« L'assemblée Générale Extraordinaire attribue la surface totale disponible pour l'affichage à l'entrée du zoning à chaque copropriétaire suivant le nombre de millièmes détenu par chaque copropriétaire », résolution adoptée à 6.507/10.000^e contre 3.493/10.000^e.

La société **SOC.1.)** exposait, quant au premier point, que la partie visée pour l'apposition de la publicité constituait son mur privatif et que l'assemblée générale des copropriétaires n'était pas compétente pour prendre une décision quant à l'affectation d'une partie purement privative.

A titre subsidiaire, la société **SOC.1.)** soutenait que, même à supposer le mur litigieux commun, la décision du 27 janvier 2010 était contraire au règlement de copropriété comportant des stipulations spécifiques quant à l'apposition de publicités sur les murs communs.

Dans la mesure où le mur concerné ne comportait ni bande ni autre partie telle que définie par l'article 15 du règlement comme étant susceptible de recevoir des enseignes publicitaires, la société **SOC.1.)** estimait qu'à défaut de modification du règlement général de copropriété, l'assemblée générale n'avait pas pu, à quelque majorité que ce soit, délivrer l'autorisation sollicitée à la société **SOC.4.)**.

Pour la deuxième résolution prise, relative à l'attribution de la surface totale disponible pour l'affichage à l'entrée du zoning à chaque copropriétaire conformément au nombre de millièmes par lui détenu, la société **SOC.1.)** arguait que cette résolution était contraire à l'article 17 de la loi sur la copropriété du 16 mai 1975.

Par des conclusions subséquentes, la société **SOC.1.)** a encore reproché aux parties adverses un abus de majorité qui aurait eu pour but d'obtenir par surprise des copropriétaires un vote contraire à l'intérêt collectif de la copropriété.

Les sociétés **SOC.3.)** et **SOC.4.)** ont exposé que par courrier officiel de leur mandataire en date du 26 mai 2010, elles avaient renoncé à l'apposition de la plaque « (...) », dans le but de mettre un terme au litige et d'éviter à toutes les parties des dépenses inutiles et ont conclu à voir constater que l'action dirigée à leur encontre était sans objet.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** a conclu à voir débouter la société **SOC.1.)** de toutes ses demandes et partant à voir déclarer non-fondée la demande en annulation de la résolution 4 de l'assemblée générale du 27 janvier 2010 et réclamait une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

Par jugement rendu le 17 juin 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir retenu que la société **SOC.1.)** était recevable à attaquer la résolution prise à l'assemblée générale des copropriétaires, a, en ce qui concerne la résolution autorisant la société **SOC.4.)** à apposer une publicité sur le mur de son lot, retenu que le mur extérieur, faisant partie du gros œuvre, constituait une partie commune et non privative et que dès lors les moyens développés à ce sujet par la société requérante étaient non fondés.

Pour ce qui est de l'article 15 du règlement de copropriété invoqué en ordre subsidiaire, article suivant lequel les copropriétaires ne sauraient sans y avoir été autorisés au préalable afficher aux murs communs des « écriteaux, plaques, affiches, panneaux ou enseignes publicitaires », le tribunal a estimé que les conditions de forme pour l'attribution de l'autorisation avaient été respectées, dès lors que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2010, à laquelle tous les copropriétaires ont été présents ou représentés, la décision d'autoriser la société anonyme **SOC.4.)** à procéder à l'affichage considéré a été accordée à la majorité absolue des voix.

Le tribunal a encore estimé que la société **SOC.1.)**, qui faisait valoir que l'emplacement prévu à l'effet d'affichage ferait défaut sur la face concernée par l'autorisation et que l'affiche serait en soi totalement démesurée pour sauvegarder l'harmonie et la destination de l'immeuble, n'avait pas établi que les dimensions de l'affiche seraient disproportionnées tant pour l'emplacement prévu que par rapport à l'aspect global de l'immeuble et a dit non fondée la demande en annulation de la délibération.

En ce qui concerne la résolution autorisant les copropriétaires d'afficher des publicités à l'entrée du zoning conformément au nombre de millièmes détenu par chacun d'eux, le tribunal, après avoir relevé qu'il n'était pas contesté que l'emplacement prévu à l'entrée du zoning était une partie commune et que l'assemblée générale des copropriétaires pouvait à la majorité des voix autoriser les copropriétaires à procéder à des affichages dans les parties communes, a considéré que cette décision avait également été prise conformément aux prescriptions légales.

Enfin ce qui concerne le moyen de nullité tiré de l'abus de majorité, le tribunal a retenu que la société **SOC.1.)** n'avait pas établi en quoi les résolutions finalement adoptées lui étaient préjudiciables et contraires à l'intérêt de tous les copropriétaires et a rejeté également ce moyen.

De ce jugement non signifié la société **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel en date du 19 juillet 2011.

En ce qui concerne la première résolution votée par l'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2010, la partie appelante maintient l'ensemble des moyens exposés en première instance.

Pour ce qui est de la seconde résolution, la société **SOC.1.)** est d'avis que cette résolution ayant ajouté de nouvelles dispositions au règlement général de copropriété du 22 mars 1990, elle aurait dû être prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ suivant l'article 17 de la loi sur la copropriété du 16 mai 1975.

Elle fait encore valoir que ce point n'aurait pas figuré à l'ordre du jour de l'assemblée querellée, de sorte que la résolution aurait été prise en violation des prescriptions de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975.

Elle critique enfin le jugement entrepris dans la mesure où il l'a condamnée à une indemnité de procédure de 750 EUR et réclame une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour l'instance d'appel.

Les sociétés **SOC.4.)** et **SOC.3.)** ayant renoncé à l'apposition de l'affiche concernée demandent à voir dire la demande sans objet à leur encontre.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** réitère son moyen suivant lequel la demande serait sans objet suite à la renonciation des sociétés prémentionnées, la société **SOC.1.)** n'ayant de ce fait plus d'intérêt à agir.

En ce qui concerne la seconde délibération, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** affirme que ce point figurait bien à l'ordre du jour et conteste qu'il y aurait eu modification du règlement de copropriété, puisque l'article 15 du règlement de copropriété invoqué par l'appelante serait nul de plein droit pour être contraire aux dispositions impératives de la loi du 16 mai 1975.

En ordre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** demande la confirmation du jugement entrepris et sollicite une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

-Quant à l'annulation de la délibération autorisant la société **SOC.4.)** à apposer un panneau publicitaire« (...) »

Il est constant en cause que par courrier officiel de leur mandataire daté du 26 mai 2010, les sociétés **SOC.3.)** et **SOC.4.)** ont formellement renoncé à apposer la publicité litigieuse dans le but de mettre un terme au litige.

Si dès lors la partie demanderesse justifiait bien d'un intérêt légitime, né et actuel, direct et personnel à agir au moment où elle a introduit sa demande, cet intérêt, fonction de l'utilité que peut présenter la mesure sollicitée pour la demanderesse, a disparu de par la renonciation formelle des sociétés bénéficiaires de faire usage de la délibération.

Par réformation du jugement entrepris, il échet partant de dire la demande sans objet pour autant qu'elle tend à l'annulation de cette délibération.

-Quant à la demande en annulation de la délibération autorisant les copropriétaires à afficher des publicités à l'entrée du zoning

Il résulte des pièces versées en cause, que contrairement aux affirmations de l'appelante, la question du vote et de la décision quant à la publicité à l'entrée du zoning figurait bien à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 janvier 2010, de sorte que ce moyen de nullité de la délibération afférente tombe à faux.

Suivant la loi du 16 mai 1975, l'assemblée peut à la majorité simple arrêter les conditions de jouissance des parties communes.

Il est par ailleurs admis que les différentes majorités prévues par la loi en matière de délibérations d'assemblées sont impératives et que le règlement de copropriété ne saurait y déroger. Elles constituent à la fois des minima et des maxima. (cf. Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg. Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER).

Il suit de ces constatations qu'il ne saurait être donné aucun effet à l'article 15 du règlement de copropriété qui soumet la pose de panneaux à l'accord du conseil syndical et en restreint la pose sur une bande de façade prévue à cet effet.

C'est partant à bon droit que le tribunal a retenu que la décision relative à l'affichage dans le zoning a été prise conformément aux prescriptions légales à la majorité simple, de sorte que ce moyen d'annulation de la résolution n'est pas davantage fondé.

En ce qui concerne le moyen de nullité tiré de l'abus de droit, la Cour fait sienne la motivation exhaustive des premiers juges qui ont à juste titre estimé que la société **SOC.1.)** n'a pas établi en quoi la résolution adoptée lui serait préjudiciable et ne se justifierait ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble.

Enfin, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné la société **SOC.1.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** une indemnité de procédure de 750 EUR, alors qu'il était inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES **X.)** l'intégralité des frais irrépétibles exposés pour se défendre contre une demande injustifiée.

Sur base des mêmes considérations, il échet encore de faire droit à la demande formulée sur les mêmes bases par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES X.) pour l'instance d'appel et de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour cette instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

partant,

confirme le jugement entrepris, sauf à dire que la demande, pour autant qu'elle tend à l'annulation de la résolution relative à l'autorisation d'affichage accordée aux sociétés anonymes **SOC.3.)** S.A. et **SOC.4.)** S.A., est sans objet,

condamne la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES X.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Georges KRIEGER et Jean LUTGEN sur leurs affirmations de droit.