

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-trois mai deux mille douze.

Numéro 33993 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

***SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
RES.1.), immeuble sis à (...),***

*appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey
Gallé d'Esch-sur-Alzette en date du 2 avril 2008,*

comparant par Maître Cathy Arendt, avocat à Luxembourg,

e t :

- 1) A.), commerçant, demeurant à (...),*
- 2) B.), sans état connu, demeurant à (...),*
- 3) C.), sans état particulier, demeurant à (...),*
- 4) D.), étudiant, demeurant à (...),*
- 5) E.), étudiante, demeurant à (...) en Autriche, (...),*
- 6) F.), étudiant, demeurant à (...),*
- 7) G.), ingénieur, demeurant à (...),*
- 8) H.), architecte, demeurant à (...),*
- 9) ASSOCIATION MOMENTANÉE RÉSIDENCE RES.1.), établie et
ayant son siège à (...),***

intimés aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,

comparant par Maître Georges Krieger, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Revu l'arrêt du 24 février 2010 par lequel la Cour a reçu l'appel relevé le 2 avril 2008 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES.1.)** d'un jugement du 31 octobre 2007 par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi le 1^{er} mars 2004 par l'actuel appelant d'une demande en réparation de différents vices et défauts de conformité affectant ladite résidence et dirigée contre **A.), B.), C.), D.), E.), F.), G.), H.)** et l'ASSOCIATION MOMENTANEE **RES.1.)**, s'est déclaré compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande, a déclaré la demande irrecevable pour défaut de mandat pour agir du syndic quant à un certain nombre de défauts de conformité détectables au moment de la réception de l'ouvrage, le 30 juin 2001, la régularisation du défaut d'habilitation afférente du syndic étant intervenue tardivement, le 18 avril 2005, a déclaré la demande recevable quant à un certain nombre de vices apparents au motif qu'au regard de la prescription trentenaire applicable à l'action en garantie afférente, la régularisation du défaut d'habilitation du syndic était intervenue en temps utile pour ces derniers, a ordonné pour le surplus et avant tout autre progrès en cause une expertise quant à une autre série de vices aux fins de savoir s'ils affectent un gros ou un menu ouvrage et de déterminer le moment de leur apparition pour pouvoir se prononcer sur la recevabilité des chefs afférents de la demande et a commis l'expert Jean-Claude HENGEN avec la mission de constater l'existence de ces vices, d'en déterminer les causes et origines, de proposer les moyens pour y remédier et d'en chiffrer le coût, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les droits des parties et les dépens.

L'appelant demande à la Cour, par réformation, de dire qu'aucune réception de l'immeuble, et notamment des parties communes, n'est intervenue et que c'est à tort que la date de la réception a été fixée au 30 juin 2001, et de déclarer en conséquence sa demande recevable pour le tout, ainsi que de dire que l'expertise ordonnée en première instance doit porter sur tous les griefs invoqués par les copropriétaires.

Les intimés relèvent régulièrement appel incident et demandent à la Cour, par réformation, de déclarer l'acte introductif de première instance irrecevable pour défaut de mandat pour agir du syndic. Ils concluent en ordre subsidiaire à la confirmation du jugement entrepris. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

La recevabilité de l'action.

Le mandat pour agir du syndic.

Contrairement à l'opinion de l'appelant et tel que l'ont retenu à bon droit les juges de première instance, les copropriétaires, en chargeant, par leur résolution prise à l'assemblée générale du 11 juin 2003, le conseil syndical de faire constater l'existence d'un problème d'humidité par un expert et de prendre ensuite toutes les mesures nécessaires vis-à-vis des promoteurs agréés et des organismes concernés, ainsi que, s'il le fallait, de porter l'affaire en justice, n'ont pas donné mandat d'agir en justice au syndic, mais au conseil syndical qui est un organe différent dont la fonction principale est la surveillance de la gestion du syndic qui, lui, est seul habilité à représenter le syndicat des copropriétaires en justice, de sorte que l'argument de celui-ci que le procès-verbal de ladite assemblée générale contiendrait une simple erreur de formulation due au fait qu'on se serait trompé sur l'organe visé, est à rejeter.

Lors d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires du 18 avril 2005, ceux-ci, en donnant mandat au syndic de représenter la copropriété en justice contre le promoteur et en confirmant le mandataire de la copropriété dans ses fonctions, ont valablement ratifié en la forme l'action intentée par le syndic suivant exploit d'huissier du 1^{er} mars 2004, un mandat plus circonstancié, tel que le soutiennent les intimés, n'étant pas requis au vu des éléments contenus dans l'assignation, la référence à l'action déjà intentée par l'avocat étant suffisante à cet égard.

Contrairement à l'opinion de l'appelant et tel que l'ont encore retenu à bon droit les juges de première instance, l'irrégularité de fond qui affecte le validité de l'assignation en raison du défaut de pouvoir du syndic n'est plus susceptible d'être couverte après l'expiration du délai d'exercice de l'action, de sorte que si le délai de garantie est expiré avant que n'intervienne la ratification du pouvoir d'agir du syndic, la demande en justice du syndicat est alors irrecevable (Juriscl., T. Copropriété, Vo. Contentieux, Fasc. 101-10, no. 23).

Il convient dès lors d'examiner les questions, litigieuses, de la réalité d'une réception de l'ouvrage et de ses conséquences sur la recevabilité de l'action en réparation des divers vices et défauts de conformité invoqués.

La réception de l'ouvrage.

Face aux contestations du syndicat des copropriétaires, il incombe aux intimés de rapporter la preuve de la réception de l'ouvrage dont ils font état.

Ils invoquent à cet égard la prise de possession des lieux sans réserves par les différents copropriétaires entre janvier et fin juin 2001,

après l'achèvement des travaux, qui serait établi par 24 constats d'achèvement signés par les copropriétaires au cours de la période du 29 janvier au 10 mai 2001, un «RAPPORT RD6 FIN DE TRAVAUX» dressé par l'agence de contrôle **SOC.1.)** le 26 juin 2001, ainsi qu'un rapport de l'expert en techniques du bâtiment Luciano BERALDIN du 17 juillet 2003, pour conclure qu'en prenant possession chacun de son lot et en payant le prix des travaux, les copropriétaires auraient agréé et réceptionné les parties communes, et ce au plus tard le 30 juin 2001, tel que l'auraient retenu à bon droit les juges de première instance.

Les copropriétaires contestent que les parties communes aient été achevées et partant en état d'être reçues au moment de leur emménagement dans les appartements.

Contrairement à l'opinion des intimés et des juges de première instance, un propriétaire, en réceptionnant son lot privatif, ne réceptionne pas en même temps les parties communes de l'ouvrage dans la proportion de sa quotité dans celles-ci, dès lors que la réception des parties communes est indivisible et que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour y procéder valablement.

Les constats d'achèvement des appartements auxquels se réfèrent les intimés visent d'ailleurs les seules parties privatives des copropriétaires signataires et en outre l'un d'eux, **M. I.)**, a formulé dans son constat du 9 mars 2001 des réserves expresses quant à « l'exécution et la remise des parties communes », réserves qui profitent à la copropriété en ce qu'elles sont incompatibles avec une réception tacite des parties communes par celle-ci.

De plus il ressort du point 5 du procès-verbal de l'assemblée générale constituante des copropriétaires du 7 mars 2001, à laquelle a assisté le promoteur, **M. A.)**, qu'il y fut décidé que « Le conseil syndical et le gérant réceptionneront avec le promoteur les parties communes pour organiser après l'entretien des installations techniques. »

Une telle réception en bonne et due forme, c'est-à-dire expresse et contradictoire, n'a cependant jamais eu lieu.

Le rapport de fin de travaux **SOC.1.)** du 26 juin 2001 ne saurait valoir comme constat d'achèvement, voire de réception à l'égard du syndicat des copropriétaires auquel il est inopposable à défaut d'avoir été établi contradictoirement avec celui-ci ou avec le conseil syndical et le syndic par lui délégués à cet effet le 7 mars 2001.

Est de même sans valeur probante la simple mention « Achèvement de construction : 2001 » contenue dans un état des lieux unilatéral dressé

à la demande du syndic par l'expert Luciano BERALDIN le 17 juillet 2003.

Etant donné, par ailleurs, que le syndicat des copropriétaires avait prévu lors de sa susdite assemblée générale du 7 mars 2001, en présence du promoteur, qu'il serait procédé à une réception en bonne et due forme avec ce dernier, celui-ci, à défaut d'avoir mis le syndicat en demeure d'y procéder (et en cas de refus, d'agir en réception judiciaire), est malvenu à faire état d'une réception tacite.

Compte tenu des éléments précités de nature à contredire l'existence d'une volonté non équivoque des copropriétaires d'agréer et de réceptionner tacitement les parties communes de l'ouvrage, le paiement du prix des travaux, seul indice en faveur de celle-ci, n'est pas déterminant.

Il résulte de ce qui précède que les intimés restent en défaut de rapporter la preuve d'une réception des parties communes et que les juges de première instance ont erronément retenu qu'une réception avait eu lieu le 30 juin 2001.

Il s'ensuit qu'à défaut de réception emportant couverture des vices et défauts de conformité apparents et faisant courir la prescription de la garantie des vices cachés, la demande du syndicat des copropriétaires est, par réformation, à déclarer recevable pour le tout et qu'il convient en conséquence d'englober l'ensemble des griefs litigieux dans l'expertise ordonnée en cause.

L'indemnité de procédure.

Les intimés succombant en instance d'appel et devant en supporter l'intégralité des frais et dépens, ils ne sauraient prétendre au bénéfice de l'article 240 du NCPC.

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,

statuant en continuation de l'arrêt du 24 février 2010,

reçoit l'appel incident ;

dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé ;

réformant :

déclare l'action introduite par exploit d'huissier du 1^{er} mars 2004 recevable pour le tout et dit que l'expertise ordonnée en cause portera sur tous les griefs invoqués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES.1.) ;

déboute les parties intimées de leur demande basée sur l'article 240 du NCPC ;

les condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué, sur son affirmation de droit ;

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé.