

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N°50/16 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du neuf mars deux mille seize.

Numéro 40.530 du rôle.

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre;
MAGISTRAT2.), premier conseiller;
MAGISTRAT3.), conseiller, et
GREFFIER1.), greffier assumé.

E n t r e :

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) en date du 1^{er} juillet 2013,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à (...),

e t :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence « RESIDENCE1.) » établie à L-ADRESSE2.), représentée par son syndic la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à (...),

LA COUR D'APPEL:

PERSONNE1.) a, par exploits de l'huissier de justice-suppléant HUISSIER DE JUSTICE2.), agissant en remplacement de l'huissier de HUISSIER DE JUSTICE3.) de (...), des 10 juin 2011 et 9 mai 2012, fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence « RESIDENCE1.) » à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de 1) lui voir donner acte de ses contestations concernant les décisions de l'assemblée générale du 31 mars 2011, plus particulièrement voir annuler la décision concernant le refus de ne pas mettre à l'ordre du jour les points demandés par lui, voir annuler l'approbation des comptes de l'année 2010 et du bilan de l'année 2011 qui ne tiennent pas compte de ses contestations sur la mise en compte de certaines charges plus amplement développées dans la motivation (facture ORGANISATION1.), poubelles, téléalarme), voir annuler la décision consistant à approuver la conclusion d'un nouveau contrat de prestations de services avec le syndic de la copropriété SOCIETE1.) et lui voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.-€ ; 2) lui voir donner acte de ses contestations concernant les décisions de l'assemblée générale du 29 mars 2012, plus particulièrement voir annuler l'approbation des comptes de l'année 2011 et des recettes et des dépenses de l'exercice 2011, voir annuler le quitus donné au syndic pour la gestion financière et administrative de l'année 2011 et voir annuler l'approbation du budget de l'année 2012 qui ne tiennent pas compte de ses contestations sur la mise en compte de certaines charges plus amplement développées dans la motivation (facture ORGANISATION1.), poubelles, téléalarme) et lui voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.-€.

Par jugement contradictoire du 23 avril 2013 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

quant au rôle numéro 138.856 (relatif à la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011):

- reçu la demande de PERSONNE1.), introduite suivant exploit du 10 juin 2011, en la forme et déclaré cette demande recevable sur base de l'article 34 de la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- déclaré la demande en annulation basée sur l'absence d'insertion de points à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 31 mars 2011 non fondée ;
- déclaré la demande en annulation de la résolution 8) de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 31 mars 2011 non fondée ;
- déclaré la demande en annulation des résolutions 4) et 6) de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 31 mars 2011, basée sur la critique des frais de poubelle et des frais de téléalarme, non fondée ;
- avant tout autre progrès en cause, admis PERSONNE1.) à prouver par l'audition du témoin TEMOIN1.), les faits suivants : *« En date du 1^{er} mars 2011, le contrôleur de la société ORGANISATION1.) se présenta à l'appartement de Monsieur PERSONNE1.) pour vérifier les calorimètres et constata en présence de Monsieur TEMOIN1.) que les calorimètres étaient en bon état, qu'ils n'étaient pas sabotés et que la facturation serait faite selon son relevé de ce jour. En fait, la lecture des calorimètres nouvellement installés devait se faire par*

mesurage externe, mais la consommation était si minime, malgré que tous les radiateurs étaient ouverts et du fait que l'appartement vide se trouve au-dessus de la cuisine ; la consommation était trop faible et l'appareil d'enregistrement n'était pas assez sensible.

Monsieur PERSONNE1.) a reçu pour paiement la facture forfaitaire établie au 22 février 2011 ».

- réservé les droits des parties, le surplus de la demande ainsi que les frais et dépens ;
- gardé l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ;

quant au rôle numéro 146.033 (relatif à la décision de l'assemblée générale du 29 mars 2012):

- reçu la demande de PERSONNE1.), introduite suivant exploit du 9 mai 2012, en la forme ;
- déclaré la demande recevable sur base de l'article 34 de la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- déclaré la demande en annulation des résolutions 4), 5) et 6) de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 9 mai 2012 non fondée ;
- réservé le surplus de la demande ainsi que les frais et dépens ;
- gardé l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée dans le rôle 138.856 (quant au point 3 décompte ORGANISATION1.)).

Le tribunal a, après avoir reconnu que PERSONNE1.) avait qualité pour agir en nullité des deux décisions d'assemblée générale visées, en résumé:

- I) Pour la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011 :
 - écarté le moyen d'annulation décision tiré du refus de la partie intimée d'admettre la demande de PERSONNE1.) en inscription d'un ordre du jour complémentaire ;
 - quant à la décision prise aux points 4) et 6) rejeté le moyen de nullité en relation avec les frais de poubelle et de téléalarme, mais institué une enquête au sujet des frais de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude ;
 - rejeté le moyen de nullité visant la décision prise au point 8) ;
- II) Pour la décision de l'assemblée générale du 29 mars 2012 :
 - gardé l'affaire en suspens en ce qui concerne la résolution 3) eu égard à la mesure d'instruction admise ci-dessus susceptible d'avoir une influence sur ce point ;
 - écarté les moyens de nullité concernant les résolutions prises aux points 4) 5) et 6) de cette décision d'assemblée générale.

PERSONNE1.) a, par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 1^{er} juillet 2013, relevé appel de ce jugement qui n'avait pas fait l'objet d'une signification.

Cet appel est, sous réserve du volet ci-dessous indiqué nécessitant une instruction complémentaire à cet égard, recevable.

PERSONNE1.) demande la réformation du jugement entrepris.

Concernant la décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 31 mars 2011, il requiert l'admission de ses demandes en annulation suivantes : 1) celle basée sur l'absence d'insertion de certains points supplémentaires à l'ordre du jour, 2) celle visant la résolution prise au point 8) (absence de sollicitation de devis additionnels au sujet du contrat de prestation de services conclu avec SOCIETE1.) et 3) celle ayant trait aux résolutions prises au point 4) et 6), motif pris de sa critique concernant la répartition des frais de poubelle et des frais de téléalarme.

Concernant la décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) du 29 mars 2012, PERSONNE1.) sollicite l'admission de sa demande en annulation des résolutions prises aux points 3), 4), 5) et 6).

Il a, par ailleurs, demandé qu'il lui soit donné acte qu'il se réserve le droit de faire entendre le technicien d'ORGANISATION1.) s'agissant du relevé effectué le 1^{er} mars 2011 à son domicile.

L'appelant, qui requiert dans l'acte d'appel une indemnité de procédure de 1.500.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile a, dans son corps de conclusions ultérieur du 12 juin 2014, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.-€ pour la première instance et de 2.000.-€ pour l'instance d'appel.

Il donne à considérer qu'il est, suivant acte de vente du 12, respectivement 18 juillet 1995, propriétaire avec son épouse d'un appartement, d'une cave et d'un garage dans la résidence RESIDENCE1.), qu'il n'habite cependant pas et qu'il tente, depuis plusieurs années, vainement de faire valoir son point de vue sur différents problèmes, spécialement ceux relatifs à la répartition des charges de la copropriété en fonction non pas des millièmes, « *mais de la consommation effective des prestations* ».

S'agissant plus précisément de la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011, il critique les résolutions 4) et 6) relatives aux approbations du bilan et des comptes des dépenses et recettes de l'exercice 2010 ainsi que du budget de l'exercice 2011 pour être contraires à son intérêt en ce qu'elles serviraient de base au décompte individuel des charges qui lui a été adressé.

Insistant sur le fait, constamment rappelé, qu'il n'habiterait pas l'immeuble, il réitère ses contestations de première instance au sujet des frais de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude (facture ORGANISATION1.). Les résultats de l'enquête ordonnée, à raison, par le tribunal confirmeraient ses prétentions.

Relevant ensuite qu'une poubelle serait dépourvue d'utilité pour lui, il soutient n'avoir pas à supporter des frais générés de ce chef, étant précisé que les copropriétaires supporteraient même les frais du restaurant exploité par la société SOCIETE1.).

La répartition des frais en question (découlant des éléments d'équipement communs) devrait se faire en raison de l'utilité et non pas « de millièmes ». Une modification du règlement d'ordre intérieur pourrait, d'ailleurs, intervenir à tout moment sur ce point.

Une répartition des frais en fonction de l'utilité, sinon une adaptation de la répartition des frais s'imposerait.

Un raisonnement similaire est opéré en ce qui concerne le système de téléalarme, l'appelant réitérant, pour le surplus, en détail à cet égard ses arguments de première instance.

PERSONNE1.) critique, enfin, la résolution (point 8) relative à la modification du contrat de prestation de services conclu avec SOCIETE1.) au motif qu'il aurait été omis de solliciter des devis d'une autre entreprise permettant aux copropriétaires une étude comparative des prestations fournies par SOCIETE1.) (en fait objet, entre autres, de l'ordre du jour complémentaire demandé).

S'agissant de la décision de l'assemblée générale du 29 mars 2012, l'appelant déclare demander l'annulation de la résolution 3) relative à l'approbation du rapport de l'assemblée générale du 31 mars 2011, contester le bilan de l'année 2011 et les recettes et dépenses de l'exercice en question pour contenir encore la mise en compte à tous les copropriétaires de frais qu'il estime ne pas redevoir (résolutions 4,5 et 6).

Il s'agit, à nouveau et pour des motifs déjà précédemment exposés, des frais de téléalarme et de poubelle, ainsi que des frais de consommation de base pour chauffage et eau chaude (montants de 368,91 € et de 73,24 €).

Le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) a, par conclusions du 15 avril 2014, relevé appel incident et excipé, en ordre principal, de l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut de qualité à agir en annulation desdites résolutions d'assemblée générale. Il fait valoir à l'appui de ses prétentions que l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis suppose que le copropriétaire, qui entend introduire une action en contestation d'une décision d'assemblée générale, doit avoir été empêché d'assister à l'assemblée générale dans son entièreté. La disposition légale en question serait, en revanche, inapplicable en cas de simple absence lors du vote.

Or, tel serait le cas en l'occurrence, l'appelant admettant lui-même qu'il aurait assisté à l'assemblée générale par le biais de son mandataire, TEMOIN1.), qui à un moment donné aurait quitté l'assemblée. PERSONNE1.) ou son mandataire auraient, après avoir perturbé la séance, sciemment quitté les lieux sans avoir assisté au vote. L'appelant ne serait, dans ces circonstances, pas à considérer comme copropriétaire opposant ou défaillant au sens de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En ordre subsidiaire, le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.), relève appel incident en ce que le tribunal aurait, dans le contexte de la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011 et concernant les résolutions prises aux points 4) et 6) à tort ordonné une enquête. L'offre de preuve en question ne serait ni pertinente ni concluante et PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande en annulation fondée sur les décomptes ORGANISATION1.).

Il fait notamment exposer dans ce cadre que l'appelant n'a eu de cesse depuis qu'il est copropriétaire dans la résidence RESIDENCE1.) « d'émettre des contestations et d'être réfractaire à la bonne gestion de la copropriété ». PERSONNE1.) ayant lors de l'assemblée générale en 2007 voté contre le système de remplacement de lecture des consommations de chauffage, il serait le seul copropriétaire à ne pas bénéficier de l'installation de compteurs lisibles de l'extérieur de l'appartement. ORGANISATION1.) devait donc en 2006 pénétrer à l'intérieur de l'appartement de l'appelant pour effectuer la lecture des compteurs. Ce dernier lui en ayant cependant refusé l'accès, sa consommation a dû faire l'objet d'une estimation, ORGANISATION1.) ne pouvant bloquer l'établissement du décompte global de la copropriété. Ayant contesté tardivement cette estimation, PERSONNE1.) fut condamné par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette le 1^{er} juin 2010 et accepta par la suite l'installation des nouveaux calorimètres. Comme lors du relevé des compteurs en décembre 2010 par ORGANISATION1.), les données afférentes au compteur de l'appelant pour la consommation du chauffage étaient illisibles, PERSONNE1.) fut contacté pour faire effectuer un relevé du compteur à l'intérieur de l'appartement et identifier la cause du dysfonctionnement. Il laissa, néanmoins, les demandes en question sans réponse de sorte que la situation fut la même que dans le passé. ORGANISATION1.) a dû procéder à une estimation de la consommation en fonction des années précédentes. Le décompte des charges de la copropriété pour l'année 2010 lui fut adressé ensemble avec le décompte dressé par la société ORGANISATION1.). L'offre de preuve manque donc de pertinence pour concerner un relevé effectué le 1^{er} mars 2011 (il est inopérant « de relever seulement en mars 2011 des consommations arrêtées pour les autres copropriétaires en décembre 2010 »). Les comptes de l'année 2010 en vue de l'assemblée générale du 31 mars 2011 étaient, en outre, arrêtés à cette époque et les répartitions effectuées.

Le jugement entrepris serait à confirmer pour le surplus.

Le tribunal aurait, ainsi à raison, s'agissant de la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011, motif pris d'une demande présentée hors délai et à un organe incompétent, rejeté la demande en annulation présentée pour refus d'admission de la requête de PERSONNE1.) en insertion d'un ordre du jour complémentaire.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en annulation des résolutions 4) et 6) de ladite décision d'assemblée générale, la société intimée, donne à considérer que l'appelant ne saurait se fonder sur des résultats de l'enquête menée en première instance et ferait des développements dénués de sens dans la mesure où il approuve sur ce point le jugement déféré qui a, d'ailleurs, à tort, (appel incident) accueilli son offre de preuve.

Concernant les frais de poubelle, l'intimée conteste que les copropriétaires aient à charge les frais des poubelles du restaurant, exploité par la société SOCIETE1.) et situé en-dehors de la copropriété.

Le tribunal aurait, par ailleurs, à raison retenu que de tels frais de poubelle seraient constitutifs de « charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes » et ne seraient pas visés à l'article 7 de la loi du 16 mai 1975. L'article 24 § 1^{er} du règlement de copropriété prévoirait une répartition en fonction des millièmes, étant précisé, pour le surplus, qu'aucune modification des critères de

répartition au sens de l'article 7 de ladite loi – à réaliser en assemblée en générale par la majorité des voix – n'a jamais été décidée. Une modification ne serait guère prévisible, PERSONNE1.) étant le seul copropriétaire à se plaindre.

S'agissant du système de téléalarme, la société intimée explique que l'appartement de PERSONNE1.) est doté d'un système permettant l'assistance en cas de besoin aux personnes âgées. Les frais afférents sont répartis entre les propriétaires des 67 appartements jouissant de ce service et dus peu important que PERSONNE1.) n'en ait pas d'usage.

Pour autant enfin que le contrat de prestation de service est en cause, la partie intimée reproche à l'appelant de s'obstiner à soutenir que la résolution n°8 porterait sur un tel contrat conclu avec SOCIETE1.). Elle concernerait, comme le tribunal l'aurait admis une convention conclue en 1994 avec l'Hôpital de la Ville (...) et il n'y aurait pas eu de résolution sur ce point au sens indiqué par l'appelant. L'intimée renvoie à son moyen tiré du libellé obscur à cet égard, la demande de PERSONNE1.) – basant sur des contestations succinctes et peu explicites – serait incompréhensible, parce que sans lien avec l'ordre du jour, tout en concluant à la confirmation du jugement déféré.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) reprend concernant la décision d'assemblée générale du 29 mars 2012 et les contestations de l'appelant – identiques à celles visant la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011 – ses développements précédents.

L'intimé conclut, donc, en substance, abstraction faite de l'appel incident, à la confirmation du jugement déféré et il demande une indemnité de procédure de 5.000.- € pour chaque instance.

L'appelant sollicite le rejet de l'appel incident, la confirmation du jugement entrepris pour les points sur lesquels il porte et s'oppose aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure présentées par l'intimé.

Il conteste l'interprétation faite par l'intimé de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975. N'ayant pas assisté au vote, il serait à qualifier comme absent.

Après avoir souligné que son offre de preuve par voie d'enquête aurait, à raison, été admise dans le cadre de la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011, il maintient ses griefs. Il insiste sur le fait qu'il aurait remis à Monsieur PERSONNE2.), président du conseil syndical, mais aussi de l'Assemblée Générale, ses demandes concernant l'inscription à l'ordre du jour de certains points, que sa demande a été refusée, à tort, pour inobservation des dispositions réglementaires prescrites. Un autre copropriétaire se serait aussi vu refuser une telle demande, de sorte qu'il pourrait être considéré qu'il y aurait eu mauvaise foi de la part de l'intimé.

Il indique, en plus, émettre des critiques justifiées concernant les frais de chauffage etc (ORGANISATION1.)), de téléalarme et de poubelle, mis en compte, en renvoyant à l'inoccupation des lieux.

Pour autant que les frais à lui imposés par ORGANISATION1.) sont visés, il se prévaut de ce que seule la consommation effective pourrait lui être mise à charge, qu'il n'a jamais reçu de relevé et que le montant retenu est impossible.

Pour les frais de poubelle, il préconise une répartition selon d'autres critères (usage et utilité) que ceux retenus.

Un raisonnement similaire est fait pour les frais du système de téléalarme, élément d'équipement commun, non prévu dans le règlement de copropriété, dont il n'aurait pas voulu et dont il met en doute l'efficacité.

Il insiste sur nécessité de la mise à l'ordre du jour du problème relatif au contrat de prestation de services.

Propriétaire, n'habitant pas son immeuble, PERSONNE1.) se plaint de décisions lésionnaires de ses droits et portant sur des objets ne le visant, voire ne l'intéressant pas.

La décision de l'assemblée générale du 29 mars 2012 serait, en ce qui concerne les motifs invoqués, en substance, à annuler pour les mêmes raisons que celle du 31 mars 2011.

Les observations préliminaires s'imposent.

L'examen du litige aura lieu dans les limites des objets des appels principaux et incident et en raison des seuls moyens et arguments invoqués ainsi que développés dans les conclusions d'appel. Aux termes de l'article 586 du nouveau code de procédure civile, les conclusions d'appel doivent, en effet, formuler expressément les prétentions des parties respectives et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

Les parties sont dans la mesure où elles demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris, réputées s'en approprier les motifs.

L'intimé indique, sans en tirer de conséquence alors qu'il conclut à la confirmation du jugement déféré, réitérer l'exception obscuri libelli au sujet de la résolution prise sub 8 dans la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011. La Cour n'est donc pas régulièrement saisie de ce moyen, par ailleurs, à raison écarté par la juridiction du premier degré.

L'intimé fait cependant, à raison, valoir que le litige est à examiner dans l'état où il s'est présenté devant le tribunal, sans tenir compte de circonstances nouvelles révélées depuis. La Cour ne saurait notamment procéder à une appréciation du résultat de l'enquête réalisée par le tribunal.

Le renvoi par l'appelant à une situation lors de l'assemblée générale de 2014 est dénué d'intérêt pour le litige portant sur des décisions prises en assemblées générales en 2011 et 2012.

Le litige trouve sa raison d'être essentiellement dans le mécontentement de PERSONNE1.), propriétaire d'un appartement résidentiel, dont il ne veut pas supporter les charges parce qu'il ne l'occupe pas. Il conteste sur base de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les décisions

ci-dessus précisées prises en assemblées générales des 31 mars 2011 et 29 mars 2012.

En résumé, les parties reprennent leurs moyens et arguments de première instance. La Cour renvoie pour le détail de la procédure de tenue des assemblées générales en question (convocation, dates, procès-verbaux etc) aux indications avérées contenues dans le jugement déféré.

Quant à l'appel incident (à examiner pour des raisons de logique juridique en premier lieu dans son objet principal).

Tel que circonscrit, le moyen principal de l'appel incident, quoique non expressément limité à la première décision d'assemblée générale, ne saurait en définitive que s'y appliquer.

Il ressort de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis que, seuls les copropriétaires opposants ou défaillants sont fondés à engager une action en annulation des décisions prises en assemblée générale.

PERSONNE1.) ayant, comme le mentionne, à raison, le tribunal, été représenté par un mandataire opposant (il a par l'intermédiaire de son mandataire, Maître AVOCAT1.), émis un vote défavorable) lors de la deuxième décision d'assemblée générale, le recours lui est évidemment ouvert, comme il y a lieu d'observer pour être complet.

Le tribunal a aussi, pour des motifs corrects, auxquels la Cour renvoie, admis que l'appelant avait qualité pour agir en nullité de la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011.

Il est constant en cause que l'appelant, quoique partiellement présent et dont l'opposition était connue, n'a ni directement ni indirectement participé au vote concernant les points litigieux.

Or, le copropriétaire, présent au début de l'assemblée générale, mais qui a quitté la séance avant le scrutin en manifestant sans équivoque son hostilité et sa réprobation envers la décision qui allait être prise est en droit d'agir en application de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (cf. Jurisclasseur Copropriété fasc.87-20 nos 29 et 30).

L'appel incident n'est donc pas fondé à cet égard.

Quant à la décision de de l'assemblée générale du 31 mars 2011.

L'appel principal porte sur l'annulation de ladite décision pour défaut d'insertion d'un ordre du jour complémentaire, ainsi que des résolutions prises aux points 4, 6 (répartition des frais de poubelle et téléalarme) ainsi qu'au point 8 (contrat de prestation de services).

L'appel incident concerne la mesure d'instruction instituée dans le cadre des points 4 et 6 - volet laissé en suspens – des frais visés par le décompte ORGANISATION1.).

Les parties sont invitées, à examiner la recevabilité, au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, de cet appel incident.

L'appel principal tend d'abord à l'annulation de ladite décision pour refus irrégulier de la partie intimée d'inscrire à l'ordre du jour certains points demandés par l'appelant.

Il est certain qu'une assemblée ne peut prendre de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et qu'un copropriétaire peut demander l'inscription de questions supplémentaires à l'ordre du jour prévu, le processus étant aux termes de l'article 4 du règlement grand-ducal du 15 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le suivant « *Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion* ».

L'appelant fait valoir qu'il aurait régulièrement, dans le susdit délai et à une personne compétente pour la recevoir, présenté une demande, restée vaine, tendant à l'insertion aux fins de décision de trois questions complémentaires sur l'ordre du jour.

La partie intimée, qui conclut sur ce point à la confirmation de la décision entreprise, dont elle reprend la motivation, conteste le déroulement des faits tel qu'avancé par l'appelant.

PERSONNE1.) reste cependant en défaut de démontrer le bien-fondé de ses allégations, soit notamment que, contrairement aux apparences, sa demande ait été remise à la date y mentionnée en mains propres audit PERSONNE2.).

La juridiction du premier degré a donc, pour des motifs restant corrects, rejeté la demande afférente.

Il s'y ajoute qu'afin d'éviter de possibles abus, la recevabilité de questions complémentaires est, en plus, généralement subordonnée à la condition qu'elles expriment une demande précise, sujet à débat. Des demandes formulées de manière trop vague ou imprécise pour en cerner le véritable objet ou la véritable signification ne répondent pas à cette définition.

Or, telle que formulée, la demande de l'appelant « en modification de l'ordre du jour » ne remplit pas nécessairement cette condition. Elle est rédigée comme suit :

« 1) *Au point 4*

Nous demandons la présentation du rapport du conseil syndical : Nombre de réunions et décisions prises.

Puis le point 4 bis.

2) *Au point 7.*

Nous demandons d'ajouter la répartition des charges.

3) *Au point 8.*

Nous demandons la présentation des 3 offres pour un contrat de prestations de service, demandée et approuvée en réunion de l'assemblée générale de 2010 ».

Le jugement est donc à confirmer.

L'admission des autres points d'annulation de la décision de l'assemblée générale, sous réserve plus spécialement pour le surplus de la motivation concernant le point 8), ne se conçoivent que pour abus d'autorité, étant précisé que les motifs des recours peuvent être regroupés dans les quatre catégories suivantes : inobservation des formalités prescrites pour la réunion et la tenue des assemblées générales, violation des règles de fonctionnement des assemblées, excès de pouvoir, abus de droit ou de majorité dans la prise des décisions. En revanche, l'opportunité même des décisions prises en assemblée générale n'est pas susceptible d'être contestée, car les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété. (cf. Jurisclasseur Copropriété fasc.87-10 n° 16).

Une simple opposition d'intérêts entre copropriétaires majoritaires et minoritaires est insuffisante. Poursuite d'un but autre que l'intérêt général ou agissements dolosifs en vue d'obtenir par surprise de certains copropriétaires un vote contraire à l'intérêt général ou préjudiciable à certains autres sans motif valable sur le plan de la collectivité, tels sont les critères retenus pour apprécier les décisions prises en assemblée générale (cf. Jurisclasseur Copropriété fasc. 87-10 n°67).

L'abus de droit ou de majorité doit être nettement distingué de la simple opposition d'intérêts que révèle nécessairement le système de vote majoritaire ; les minoritaires sont enclins à prétendre que les décisions adoptées leur sont défavorables. Il est certain que, dans l'administration de la copropriété, des conflits d'intérêts entre copropriétaires majoritaires et copropriétaires minoritaires surgissent fréquemment. Mais ce ne peut être une raison suffisante pour justifier un recours en annulation sous prétexte d'abus de majorité ou de droit.

De telles demandes ne sont ainsi accueillies que s'il est justifié que la décision critiquée a bien été prise dans un but illégitime, manifestement contraire aux intérêts collectifs ou dans le but de nuire à certains copropriétaires. Il n'est en effet, assurément pas souhaitable d'accueillir avec trop de laxisme, la remise en cause de décisions syndicales, ce qui ne pourrait qu'entretenir un esprit de suspicion et d'insécurité dans l'administration des copropriétés. Il appartient aux copropriétaires minoritaires de rapporter la preuve de l'abus commis (cf. Jurisclasseur Copropriété loc cit nos 70 et 71). Il incombe en plus au demandeur en nullité de rapporter la preuve non pas seulement de l'existence d'un acte, de faits ou d'éléments susceptibles de caractériser ces manœuvres mais d'abord et avant tout de ce qu'il y a eu utilisation de la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt commun dont la poursuite doit être l'objectif des copropriétaires (Jurisclasseur copropriété loc. cit n°70).

Il faut une rupture manifeste et injustifiée au détriment des minoritaires.

Par ailleurs, il ne faut oublier quel est le rôle des juridictions en matière de recours à l'encontre de décisions d'assemblée générale. Les tribunaux n'ont de compétence que pour statuer sur leur régularité ou leur légalité. Ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité des décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en son lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale (Jurisclasseur Copropriété fasc.87-20 n°130). Ils ne peuvent contrôler la pertinence ou l'opportunité de la décision prise.

PERSONNE1.) est ensemble avec son épouse, qu'il est censé représenter tacitement, propriétaire d'un appartement (avec accessoires) dans le susdit immeuble résidentiel. L'immeuble étant placé sous le régime de la copropriété, l'appelant et son épouse sont propriétaires non seulement d'une partie privative, mais également d'une quote-part indivise des parties communes. Ils ont, nécessairement accepté le règlement de copropriété afférent.

La contestation des décisions de l'assemblée générale concernant la répartition des frais a pour unique motif le mécontentement de l'appelant, son désaccord avec les critères retenus. Ne tirant aucun bénéfice de l'immeuble qu'il n'utilise pas, il n'entend pas supporter les frais d'entretien et autres usuellement générés par son fonctionnement. Il aimerait voir retenir une répartition des frais en fonction de l'usage effectif qu'il a des objets visés.

Il requiert une fixation différente, voire, en cas de besoin, une modification de la répartition actuelle des charges, fixation d'une nouvelle répartition des charges après annulation d'une répartition inégale inscrite dans le règlement de copropriété.

Les décisions afférentes ont été admises par la majorité des copropriétaires. L'immeuble sert à l'habitation et n'a pas été construit pour être laissé vide ou à l'abandon. La répartition des charges a été conçue et admise en fonction de cette assertion. Si un copropriétaire opte de laisser inhabité son appartement, il n'y a aucun abus de majorité ou fraude à ne pas donner de suite à des griefs, tels que ceux formulés par l'appelant. Tout immeuble cause des frais et la solution préconisée par PERSONNE1.) aboutirait à le décharger de toute participation à certains d'entre eux : frais d'entretien (poubelle) et frais d'équipements installés dans l'intérêt général de la communauté, excepté du sien (vu qu'il n'en aurait pas d'usage). Un abus d'autorité manque d'être établi. PERSONNE1.) méconnaît le système de la copropriété.

Le tribunal l'a, en outre, pour des motifs exacts, non contredits par les arguments de l'appelant, débouté de ses demandes afférentes concernant les frais de poubelle et de téléalarme.

Il a également pour des motifs restant valables, non démentis par la contestation de l'appelant, rejeté sa demande en annulation de la résolution prise sub 8).

Il s'y ajoute que quelque fût son objet, la résolution n'est pas nécessairement lésionnaire des droits des copropriétaires du seul fait que la majorité n'a pas, comme PERSONNE1.) le voulait, cru utile de consulter des devis supplémentaires.

QUANT A LA DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 MARS 2012.

PERSONNE1.) demande l'annulation des points 3) 4) 5) et 6) de l'assemblée générale du 29 mars 2016 (cf.ci-dessus).

Force est d'abord de constater que le tribunal n'a pas pris de décision quant au point 3) laissé en suspens.

Les parties sont invitées, à examiner la recevabilité, au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, du volet de l'appel principal portant sur le point 3).

La Cour renvoie, pour le surplus aux considérations ci-dessus et aux motifs corrects du tribunal de première instance, lesquels répondent aux moyens et arguments exposés dans les deux instances. La demande de PERSONNE1.) a, à raison, été rejetée et son appel n'est pas fondé.

Par ces motifs ;

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

déclare donne acte à PERSONNE1.) de son appel principal;

donne également acte au syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) de son appel incident;

dit l'appel incident recevable, mais non fondé en ce qu'il tend à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut de qualité pour agir dans le chef de ce dernier ;

quant à la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2011

dit l'appel principal recevable, mais non fondé ;

demande aux parties d'examiner la recevabilité de l'appel incident du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile en ce qu'il porte sur les points 4 et 6) (décompte ORGANISATION1.) de ladite décision de l'assemblée générale ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état pour instruction complémentaire sur ce point ;

quant à la décision de l'assemblée générale du 29 mars 2012

déclare l'appel principal recevable, mais non fondé en ce qu'il porte sur les points 4) 5) et 6) de cette décision ;

demande aux parties d'examiner la recevabilité de l'appel principal de PERSONNE1.) au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile en ce qu'il porte sur le point 3) de ladite décision de l'assemblée générale ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état pour instruction complémentaire sur ce point ;

réserve les droits des parties et les frais.