

Arrêt civil

Audience publique du 27 juin deux mille douze

Numéro 37289 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Monique FELTZ, conseiller;

Agnès ZAGO, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

L),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 20 août 2010,

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

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence X),

intimé aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 20 août 2010,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Le 18 février 2006, L), copropriétaire de la Résidence "X)" à Luxembourg, effectuant des travaux de modification dans son appartement situé au 8^e et dernier étage de la Résidence, fait tenir à tous les autres copropriétaires le courrier suivant » : « ... ».

« Suite à la réunion du conseil syndical du 1^{er} février 2006 et en accord avec A), je me permets de vous écrire au sujet de ma demande pour l'acquisition d'une partie de la cage d'escalier au niveau 8 ».

« La décision a été prise de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, prévue pour la fin du mois de mars ».

« Il en résulte que mon chantier devra rester maintenu jusqu'à cette date et au-delà, ainsi que le monte-charge extérieur nécessaire pour le déblaiement des déchets, lequel ... constitue une gêne aux occupants et visiteurs de l'immeuble ».

« C'est pourquoi, afin d'écourter ce délai, je vous saurais gré de bien vouloir étudier dès à présent la demande ci-jointe, portant sur l'extension minime de mon appartement ainsi que sur l'aménagement d'une porte palière, et d'y donner une réponse favorable en le renvoyant par votre courrier ... ».

A ces fins, L) fait tenir à tous les copropriétaires l'écrit suivant, intitulé « Modification Appartement 8^e Etage » :

« Le soussigné ... »

« Après avoir consulté les plans établis par Monsieur L) et relatifs à l'agrandissement de l'appartement situé au 8^e étage, par empiètement sur les parties communes » ;

« Déclarent par les présentes » :

« Donner leur approbation pleine et entière au projet qui leur a été soumis par Monsieur L) et donner par conséquent leur avis favorable et irrévocable à » :

- « l'extension dudit appartement sis au 8^e étage, appartenant actuellement à Monsieur L), par la création d'un lot privatif au moyen d'un prélèvement sur les parties communes, qui s'engage par ailleurs à permettre l'accessibilité à la gaine technique à partir des parties communes » ;

- « la cession ultérieure dudit lot ainsi créé par le syndic à Monsieur L), pour la somme de 12.250,00 € au prix de 3.500,00 €/le m² (prix indiqué par l'agence Rockenbrod voir copie) qui sera versé sur le compte de la copropriété » ;

- « autoriser d'ores et déjà la modification de l'acte de base avec dépôt d'un nouveau tableau descriptif de division des lots privatifs aux frais de Monsieur L) » ; « ... ».

Ces écrits sont signés par partie des copropriétaires, entre le 20 février et le 9 septembre 2006.

Le procès-verbal d'une réunion du conseil syndical de la Résidence "X)" du 27 septembre 2006 (2006/3) retient sous point 3, intitulé : « Correspondances avec Monsieur L) concernant ses travaux » :

« Aménagement de la terrasse : Monsieur L) a eu les autorisations du conseil syndical ainsi que de la Ville ».

« Travaux dans la partie commune et appropriation de cette partie commune : Vu l'absence de syndic, les difficultés liées à la défaillance de société A) et sur le conseil de son notaire, Monsieur L) a fait une demande d'autorisation auprès de tous les copropriétaires de l'immeuble "X)". Après avoir recueilli plus de 3/4 de réponses favorables, Monsieur L) a fait les travaux ».

Il y a lieu de reproduire ci-après l'extrait du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence qui se tient le 10 juillet 2009, relatif au point 13, intitulé « Présentation des solutions proposées par l'architecte G) de T) S.AR.L. et vote pour choisir l'une des trois propositions » :

« Suite à la décision de l'AGE du 18 juillet 2008, il a été convenu qu'un architecte devait être désigné pour proposer des solutions pour remédier à l'occupation sans autorisation de parties communes par Mr L) dans la cage d'escaliers menant du 7^e étage au 8^e étage ».

« Le conseil syndical a désigné l'architecte G) de T) S.AR.L. ».

« Le choix pour la solution définitive devant être voté en assemblée générale ».

« Mr L) a demandé une variante à T) S.AR.L.. Me Krieger » (mandataire de L)) « demande à soumettre cette variante à l'assemblée ». « ... ».

« Mr B) donne son avis sur cette variante : la cause de ce problème est l'occupation anormale de zones communes avec un volume saillant. La solution améliore l'esthétique mais pas le volume ».

« Mr R), Me H) et Mme D) demandent le démontage pur et simple de cette extension. Me Krieger informe que de tels travaux causent beaucoup plus de dégâts et que ce choix serait à traiter en justice. Mme Y) répond que ces travaux ne causent pas plus de dégâts que les travaux qui ont été exécutés pour construire cette extension, donc 3 solutions ont été proposées et 1 doit être choisie, ou bien il faut voter pour accepter la variante présentée ce jour par Mr L) ».

Suivent deux tableaux, le premier intitulé « Vote pour la variante proposée par Mr L) : proposition rejetée » par 772,60/1000 quotités, le second intitulé « Vote pour choisir une des 3 solutions proposées : démolition totale retenue », avec l'ajout « La résolution est acceptée à 772,60/1000 quotités ».

Chacun des deux tableaux reprend les noms de chacun des propriétaires présents ou représentés, leurs signatures avec, derrière les noms, les votes « pour », les votes « contre », les abstentions ainsi que les quotités respectifs.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 juillet 2009 est envoyé par lettre recommandée du 22 septembre 2009 à L).

Par exploit d'huissier du 20 novembre 2009, L) fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la Résidence "X)" à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir annuler les résolutions numéros 11, 13 et 14 prises lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2009 qu'il critique d'illégales.

Par exploit d'huissier du 20 août 2010, il interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 9 juin 2010 par le tribunal d'arrondissement, disant sa demande non fondée.

L'appel se limite à la résolution numéro 13 du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 juillet 2009, ci-avant reproduite, dont L) sollicite, par voie de réformation, l'annulation.

Le syndicat conclut à la confirmation du jugement entrepris.

L) réitère son argumentation selon laquelle la résolution numéro 13 de l'assemblée générale du 10 juillet 2009 est à annuler pour violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les

mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la loi de la copropriété des immeubles, article libellé comme suit : « ... ».

« Le procès-verbal (des délibérations de chaque assemblée) comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus ».

« Sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations ». « ... ».

Or, au regard du libellé du point 13 du procès-verbal -« Présentation des solutions proposées par l'architecte G) de T) S.AR.L. et vote pour choisir l'une des trois propositions »- et alors que, par ailleurs, l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ne prévoit pas que toutes les propositions doivent être soumises à un vote, on ne voit pas en quoi les prescriptions de cet article ne seraient pas observées, même la proposition de L), non inscrite à l'ordre du jour, faisant l'objet d'une discussion et d'un vote.

Le procès-verbal établit, au contraire, que l'ordre du jour point 13 est strictement observé : 4 propositions sont présentées, dont les 3 proposées par l'architecte G), et il y a eu un vote pour choisir une des 3 propositions.

Par ailleurs, L) n'indique même pas en quoi réside le grief lui accru du fait que les 3 propositions G) n'ont pas fait l'objet de trois votes distincts, non prévus par l'ordre du jour.

Pour le surplus, la Cour renvoie aux mentions et précisions du procès-verbal telles que reproduites et relevées ci-avant, pour rejeter l'appel tenant à la violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

L) demande en outre que, par voie de réformation, la résolution numéro 13 votée le 10 juillet 2009 soit déclarée nulle, pour violer l'article 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, article libellé comme suit :

« L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

« Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ».

S'il est vrai que le présent litige porte sur la question de la légalité, non des travaux réalisés en 2006 par L) sur les parties communes de la Résidence, mais sur celle de la résolution numéro 13 de l'assemblée générale du 10 juillet 2009, votant la démolition totale des travaux en question, il n'en reste pas moins que celle-ci est fonction de la question de la légalité de l'exécution des travaux litigieux de 2006.

A cet égard, l'appelant ne soutient même pas que lesdits travaux exécutés en 2006 auraient fait l'objet d'une modification correspondante du règlement de copropriété, règlement par ailleurs non produit en cause.

L) ne justifiant, dès lors, pas que les travaux de démolition votés le 10 juillet 2009 aux termes de la résolution 13 concernant son appartement, emportent une modification des destination ou modalités de jouissance de ses parties privatives « telles qu'elles résultent du règlement de copropriété », et qui sont celles visées par l'article 18 alinéa 1 reproduit ci-avant, il ne saurait, de ce seul fait, se prévaloir d'une violation quelconque de l'article 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Par ailleurs, si l'article 18, dont se prévaut l'appelant, figure parmi les dispositions de la loi constituant, aux termes de l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975, une disposition légale impérative et d'ordre public, il en est de même de l'article 14 de la loi, dont le point 1. prévoit que « les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ».

Le tempérament posé à l'alinéa 2 de l'article 14. 1. précité, aux termes duquel « Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et 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 », ne couvre pas la présente hypothèse, qui porte sur des travaux d'extension de parties privatives au détriment de parties communes.

Or, L) ne se prévaut d'aucun vote, quelqu'en soit par ailleurs le quorum, d'une assemblée générale des copropriétaires, autorisant les travaux d'extension de son appartement sur les parties communes.

Par conséquent, c'est à tort que l'appelant soutient que les travaux d'extension de son appartement au 8^e étage sur les parties communes sont réalisés après obtention de l'autorisation afférente du syndicat des copropriétaires, autorisation qu'il qualifie par ailleurs de définitive et d'irrévocable, pour ne pas être entreprise par un recours.

L'appelant reste, par ailleurs, en défaut d'indiquer une date précise à laquelle la décision en question aurait été prise.

Pour le surplus, le libellé du procès-verbal du conseil syndical de la Résidence du 27 septembre 2006 (réunion 2006/3) ci-avant reproduit, dont se prévaut encore l'appelant, permet de retenir qu'il a obtenu les autorisations du conseil syndical et de la Ville de Luxembourg uniquement pour l'aménagement de sa terrasse, mais non pour ce qui concerne la réalisation des travaux par lesquels il procède à l'agrandissement de son appartement moyennant appropriation des parties communes à l'intérieur de la Résidence, pour en faire partie intégrante de ses parties privatives.

Le conseil syndical qualifie, au contraire, ces travaux « de travaux dans la partie commune et <appropriation> de cette partie commune », se limitant, pour le surplus, à indiquer les circonstances dans lesquelles ont lieu ces travaux et faits, à savoir absence de syndic en raison de la faillite A), avis du notaire de L) concernant l'agrandissement envisagé de son appartement, exécution des travaux après avoir obtenu l'accord écrit afférent de la part de plus de 75% des copropriétaires.

Contrairement à ce qu'affirme l'appelant, ce procès-verbal ne retient, dès lors, pas qu'il « a recueilli les autorisations de tous les copropriétaires de l'immeuble ... » faisant, au contraire, état de seulement « plus de 3/4 de réponses favorables », tout comme il ne permet pas de retenir que le conseil syndical aurait conféré un quelconque accord à ces travaux.

C'est à tort que L) fait valoir, par ailleurs, que les travaux litigieux ne sont pas faits en violation de l'article 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, étant donné qu'ils « ne visaient pas une aliénation d'une partie commune, mais affectaient simplement une partie commune (le vide et une infime partie d'un palier) tout en respectant la destination de l'immeuble ».

Contrairement à cette affirmation, il est, en effet, constant en cause pour résulter des propres plans et photographies produits par L) que, par le fait des travaux d'agrandissement litigieux de son appartement, il s'approprie non seulement une partie du palier, mais également une partie du vide de la cage d'escalier, en intégrant les volumes en question dans ses parties privatives moyennant une construction surplombant la cage d'escalier.

Par pareille extension de son appartement, l'appelant dispose des parties communes, en s'appropriant partie du volume que constitue le vide de la cage d'escalier et en modifiant, par là, l'aspect et la configuration, notamment, esthétiques y inhérents, et en portant ainsi atteinte à la conception architecturale de l'intérieur commun de la Résidence.

Par ailleurs, l'atteinte au domaine commun d'une copropriété immobilière n'a « pas besoin d'être matérielle et de consister dans une véritable emprise sur les parties communes ».

« Cette atteinte existe déjà si des aménagements ou des transformations effectués sur des parties privatives affectent indirectement les parties communes » (F. SCHOCKWEILER, M. ELTER, Copropriété des Immeubles Bâti et Ventes d'Immeubles à Construire, no 368, p. 255, édition 1978).

Or, il résulte, plus spécialement, des photographies au dossier que, même si l'extension litigieuse des parties privatives ne vient pas cacher, ne fût-ce que partie, de la fenêtre située au niveau de la cage d'escalier litigieuse, l'extension matérielle de ses parties privatives par le biais d'une construction surplombant une partie importante de la cage d'escalier, porte atteinte à l'aspect de l'intérieur commun de la Résidence, en en affectant, en particulier, la configuration et la luminosité et, en portant, ainsi directement atteinte aux caractères harmonieux et accueillant de l'intérieur commun de la Résidence.

En effet, et contrairement à ce que soutient L), l'extension surplombant le vide de la cage d'escalier n'est pas d'une surface de 2 m², mais de 3,5 m² (cf notamment plans architecturaux versés par l'appelant), de sorte que, même si tel qu'il résulte des photographies produites par L), la fenêtre y reproduite n'est pas, en tant que telle, occultée par l'extension de ses parties privatives, l'effet global de luminosité de l'intérieur s'en trouve diminué.

Il découle de ces éléments qu'il n'y a pas lieu de procéder à une visite des lieux.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que l'argumentation de l'appelant, selon laquelle la résolution numéro 13 de l'assemblée générale du 10 juillet 2009 votant la démolition totale des travaux qu'il effectue, sans autorisation légale, sur les parties communes, englobées matériellement dans ses parties privatives, entraînerait « une modification à la destination de ses parties privatives, respectivement une entrave à la jouissance paisible de ses parties », violant en tant que telle l'article 18 précité de la loi modifiée du 16 mai 1975, est non fondée, les parties privatives de l'espèce

ne rentrant pas dans le champ d'application des mesures protectrices de cet article ce, notamment, étant donné que les travaux d'extension dont elles sont le résultat, ne reposent sur aucune décision de l'assemblée générale des copropriétaires, causant, par ailleurs, préjudice à la copropriété.

Pour le surplus, la Cour fait intégralement siens les développements plus amples par lesquels les premiers juges disent non fondée l'argumentation de L) tenant à la violation alléguée de l'article 18 précité.

L) étant au vu du sort du litige en instance d'appel à condamner aux frais et dépens des deux instances, ses demandes en obtention d'indemnités de procédure y relatives sont non fondées.

Le syndicat des copropriétaires ne justifiant pas de la condition de l'iniquité, ses demandes déduites de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour les deux instances sont, également, à rejeter, et le jugement du 9 juin 2010 est à réformer en ce sens.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état, vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile

reçoit l'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu à institution d'une visite des lieux,

dit l'appel fondé partiellement,

par voie de réformation du jugement du 9 juin 2010,

déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence "X)" de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre L),

dit l'appel non fondé pour le surplus,

confirme le jugement du 9 juin 2010 pour le surplus,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne L) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.