

Audience publique du dix juillet deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00639 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, premier conseiller, président;
Henri BECKER, conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 10 juillet 2018,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence RES.1.), sis à L-(...), représenté par son syndic la société anonyme **SOC.2.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration,

intimé aux fins du susdit exploit KOVELTER du 10 juillet 2018,

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

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 28 septembre 2016, le syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** » (ci-après le Syndicat) a assigné la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s.à.r.l. (ci-après la société **SOC.1.)**) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement d'un montant de 31.132,20 euros du chef d'un dépassement de mandat et d'un montant de 13.206 euros à titre de frais indument perçus, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir du jour des décaissements respectifs, sinon du jour de la mise en demeure du 14 mars 2016, sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt de trois points à partir de l'expiration du troisième mois de la signification du jugement. Le Syndicat a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi que la condamnation de la société **SOC.1.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

La société **SOC.1.)** a conclu principalement à voir déclarer la demande irrecevable pour défaut de mandat donné par l'assemblée générale au syndic pour agir en justice.

Quant à la demande en condamnation en raison d'un dépassement de mandat, la société **SOC.1.)** a contesté un tel dépassement et en ordre subsidiaire a fait valoir que le Syndicat n'aurait subi aucun préjudice indemnisable.

En ce qui concerne la demande en remboursement des honoraires, la société **SOC.1.)** a contesté redevoir le montant de 7.169,41 sur le montant de 13.206 lui réclamé.

La société **SOC.1.)** a conclu à titre reconventionnel à la condamnation du Syndicat à lui payer le montant de 174,87 euros ainsi qu'une indemnité de procédure.

Par jugement du 16 mai 2018, le tribunal a reçu les demandes principales et reconventionnelle, a dit la demande reconventionnelle non fondée, a dit les demandes principales partiellement fondées, a condamné la société **SOC.1.)** à payer au Syndicat le montant de 27.264,10 euros à titre de dépassement de mandat, le montant de 12.463,88 euros à titre de remboursement des frais indument perçus, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir du 28 septembre 2016 et la majoration du taux à l'expiration de trois mois suivant la signification du jugement, ainsi que le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure. Le tribunal a

encore débouté la société **SOC.1.)** de sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné la société **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que, contrairement à la position défendue par la société **SOC.1.)**, l'assemblée générale des copropriétaires avait en date du 19 février 2018, valablement autorisé le syndic afin d'agir en justice.

Quant à l'action en responsabilité, les premiers juges ont retenu que la société **SOC.1.)**, en sa qualité de syndic, en acceptant un devis supérieur au budget voté, sans en avoir référé au préalable au conseil syndical, sinon à l'assemblée générale des copropriétaires, avait commis une faute engageant sa responsabilité. Le tribunal a alloué de ce chef le montant de 19.163,10 euros. Les premiers juges ont encore retenu que la société **SOC.1.)** avait fait exécuter des travaux supplémentaires de mise en conformité de la chaufferie, sans cependant en informer son mandant au préalable, et ce pour un montant de 8.101 euros, au paiement duquel la société **SOC.1.)** a été condamnée.

En ce qui concerne la demande en remboursement des honoraires, les premiers juges ont retenu que le contrat de syndic du 2 mai 2014 n'était pas applicable pour défaut de ratification par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de tout autre contrat, les premiers juges ont, en application des dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, déclaré la demande fondée pour un montant de 12.463,88 euros.

La demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** tendant au paiement du reliquat de sept factures a été rejetée, alors que le tribunal a retenu que ces montants n'étaient pas redus, pas établis sinon déjà réglés.

La demande en exécution provisoire a également été rejetée pour défaut de justification de l'urgence ou d'une autre cause pouvant justifier une telle mesure.

Par exploit d'huissier du 10 juillet 2018, la société **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel du jugement du 16 mai 2018, lui signifié le 1^{er} juin 2018, pour, par réformation, voir débouter le Syndicat de sa demande ainsi que de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour les deux instances, s'entendre condamner à payer à la société **SOC.1.)** des indemnités de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, et en ordre subsidiaire voir confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne l'exécution provisoire.

A l'appui de son appel, la société **SOC.1.)** expose qu'il n'y aurait pas de dépassement du budget, étant donné que le devis sur lequel le budget avait été voté devait s'entendre hors taxes, que de toute façon, le devis litigieux aurait été approuvé par le conseil syndical dans une réunion du 13 novembre 2012, faits offerts en preuve par des attestations testimoniales versées en cause, et qu'en tout état de cause le Syndicat ne subirait aucun préjudice, alors qu'il profiterait des travaux fournis, bénéficiant ainsi d'une plus-value dans son patrimoine.

Le Syndicat conclut à la confirmation du jugement entrepris sauf à interjeter appel incident pour par réformation :

- voir condamner la société **SOC.1.)** à lui payer le montant de 200,56 euros du chef d'une facture dont elle réclame le remboursement alors qu'elle ne serait pas à sa charge,
- voir condamner la société **SOC.1.)** aux frais et dépens de la première instance,
- voir dire qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement.

En tout état de cause, le Syndicat conclut à voir condamner la société **SOC.1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 4.500 euros pour l'instance d'appel et à la voir condamner aux frais et dépens des deux instances.

Appréciation de la Cour

- Quant à la recevabilité de l'assignation du 28 septembre 2016

C'est à bon droit et pour de justes motifs que les premiers juges ont retenu que le défaut de mandat du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en justice est sanctionné par une nullité pouvant être couverte avant toute décision de la juridiction saisie (cf. : Cour, 13 juillet 2016, arrêt N° 146/16 - I – CIV, numéro 43205 du rôle).

En effet, il est admis que l'assemblée générale peut faire échec aux conséquences d'une autorisation initiale irrégulière ou inexistante en ratifiant postérieurement l'action introduite par le syndic à condition que cette ratification intervienne avant l'expiration du délai pour exercer l'action (Cass. 3e civ., 11 mai 2000, n° 98-17.179 : JurisData n° 2000-001974 ; Bull. civ. 2000, III, n° 103) et avant qu'une décision définitive ait été rendue (Cass. 3e civ., 12 nov. 2003, n° 02-16.845 : JurisData n° 2003-020958 ; Loyers et copr. 2004, comm. 37, G. Vigneron).

En l'espèce l'assemblée générale des copropriétaires a par décision du 19 février 2018 expressément autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de la société **SOC.1.**)

Il s'ensuit que l'assignation du 28 septembre 2016 est recevable.

- Dépassement de mandat et remboursement frais indûment perçus

La société **SOC.1.)** conclut par réformation, à voir débouter le Syndicat de sa demande relative au dépassement de mandat soutenant que le budget de 105.000 euros voté par l'assemblée générale en date du 18 octobre 2012 pour les travaux de rénovation de la chaufferie de la résidence devait s'entendre hors taxes, soit $(105.000 + 15\% =) 120.750$ euros TTC, que partant un éventuel dépassement de budget se limiterait au montant de 3.413,10 euros et qu'un tel dépassement limité de devis n'ouvrirait pas de droit à réparation. De toute façon, le dépassement de budget aurait été autorisé par le conseil syndical lors d'une réunion en date du 13 novembre 2012, fait offert en preuve par des attestations testimoniales.

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le budget voté par l'assemblée générale des copropriétaires, à défaut de toute mention dans le compte rendu du 6 novembre 2012, devait s'entendre comme un montant TTC. En effet, l'assemblée, suite notamment à la présentation de deux devis portant l'un sur un montant de 94.308,79 euros TTC et l'autre de 111.767,88 euros TTC, a décidé de voter un budget de 105.000 euros, manifestant ainsi clairement sa volonté de limiter son engagement à la moyenne des montants annoncés par les devis présentés. A cela s'ajoute que le Syndicat est un consommateur final qui doit en définitive supporter la charge de la TVA, de sorte qu'un vote d'un budget ne tenant pas compte de cette charge financière est à exclure.

L'argument de la société **SOC.1.)** que le dépassement de devis ou de budget aurait été autorisé, au vu de l'urgence relative des travaux à réaliser, par le conseil syndical a également été écarté à bon droit par les premiers juges.

En effet, l'argument de la société **SOC.1.)** que le devis portant sur un montant de 124.163,10 euros aurait été validé par le conseil syndical tombe à faux, étant donné que le conseil syndical n'est pas un organe de décision (cf. : JurisClasseur Civil Code > App. Art. 544 à 577, Fasc. 43 : COPROPRIÉTÉ . – Administration de la copropriété . – Conseil syndical, n° 65. ; Lex THIELEN, Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, n° 231, p.226 ; Edith KISCHINEWSKY-BROQUISSE, La copropriété des immeubles bâtis, 4^e édition, Litec, n° 532, p. 587).

Ainsi la société **SOC.1.)** en engageant des travaux pour un montant de 124.163,10 euros a dépassé son mandat lui confié pour un montant de (124.163,10 – 105.000 =) 19.163,10 euros.

Les premiers juges sont encore à confirmer pour autant qu'ils ont décidé que le devis portant sur les travaux de mise en conformité de la chaufferie, à savoir l'installation d'une porte coupe-feu pour un montant de 8.101 euros TTC, n'a pas été soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. En commandant néanmoins ces travaux, la société **SOC.1.)** a outrepassé son mandat.

Il résulte de ce qui précède que la société **SOC.1.)** a engagé des travaux au profit du Syndicat excédant son mandat pour un montant de 27.264,10 euros.

Pour qu'un acte produise des effets à l'égard d'une personne qui n'a pas participé à son établissement, il est nécessaire que l'auteur ait été habilité à intervenir pour le compte d'autrui et qu'il ait fait un usage légitime de ses pouvoirs. S'il est intervenu sans avoir été titulaire des pouvoirs requis, les effets de l'acte sont déterminés par le principe *res inter alios acta* : l'individu pour le compte de qui l'opération a été menée est un tiers qui n'a pu être lié ; l'auteur supporte les conséquences juridiques de son action fautive : l'acte n'est pas nul, mais inopposable.

L'inopposabilité de l'acte s'impose comme la sanction la plus opportune de l'acte fait sans pouvoirs, car l'inopposabilité protège à la fois les droits du représenté et ceux des tiers (Ph. Didier, *De la représentation en droit privé*, t. 339 : LGDJ, 2000, Bibliothèque Dr. privé, n° 173. - V. Cass. req., 30 déc. 1931 : DH 1932, p. 65. - Cass. ass. plén., 28 mai 1982 : Bull. civ. 1982, ass. Plén., n° 3 ; D. 1983, jurispr. p. 117, concl. Cabannes et p. 349, note E. Gaillard. - CA Douai, 25 mars 1954 : D. 1954, p. 444. - T. civ. Seine, 12 oct. 1963 : D. 1964, somm. p. 66. - V. aussi Cass. 3e civ., 12 avr. 1976 : JCP G 1976, II, 18440. - V. en ce sens, JCl. Civil Code, Art. 1991 à 2002, fasc. 20 ou Notarial Répertoire, V° Mandat, fasc. 50)(JurisClasseur Code Civil, art. 1119, Fasc. unique : CONTRATS ET OBLIGATIONS – Représentation dans les actes juridiques, n° 51).

La nullité est inappropriée et excessive lorsqu'il y a dépassement de pouvoirs et non défaut de pouvoirs du représentant. Il a été jugé en ce sens que le mandant n'est pas tenu d'exécuter les actes faits par son mandataire au-delà du pouvoir qui lui a été donné (Cass. com., 26 mars 2008, n° 07-11.554 : JurisData n° 2008-043349 ; Bull. civ. 2008, IV, n° 69 ; D. 2008, p. 1058, obs. X. Delpech ; RTD civ. 2008, p. 689, obs. P.-Y. Gautier). En cas de dépassement de mandat, le mandant reste tenu pour tout ce qui a été exécuté conformément au mandat (Cass. 1re civ., 26 janv. 1999 : Bull. civ.

1999, I, n° 30 ; RTD com. 1999, p. 742) (JurisClasseur Code Civil, art. 1119, Fasc. unique : CONTRATS ET OBLIGATIONS . – Représentation dans les actes juridiques, n° 50).

En l'espèce il y a eu dépassement du mandat de la société **SOC.1.)** pour le montant de 27.264,10 euros. Ce dépassement de mandat n'étant pas opposable au Syndicat, il y a lieu à confirmation du jugement entrepris, bien que pour d'autres motifs, pour autant qu'il a condamné la société **SOC.1.)** à payer au Syndicat la somme de 27.264,10 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le jour de la signification du jugement à intervenir.

En ce qui concerne la demande de remboursement des honoraires l'appelant se rapporte à sagesse de la Cour en ce qui concerne l'application du contrat de syndic de la copropriété du 22 mai 2014, quant aux montants à allouer au Syndicat et quant à sa demande reconventionnelle.

Bien que le fait de se rapporter à sagesse, tout comme le fait de se rapporter à prudence, équivalent à une contestation, l'appelante reste cependant en défaut de préciser sa contestation et ne conclut pas non plus à se voir allouer par réformation du jugement entrepris les montants réclamés en première instance.

Il en résulte dès lors que le jugement entrepris est à confirmer sur ces points.

- Les appels incidents

Par conclusions du 15 novembre 2018, le Syndicat a interjeté appel incident, étant donné que le jugement entrepris n'avait pas fait droit à sa demande portant sur le remboursement d'un montant de 200,56 euros pour un constat suite au tournage d'un film dans la résidence le 12 août 2014. Par les mêmes conclusions le Syndicat a encore interjeté appel incident pour par réformation du jugement entrepris voir condamner l'appelante aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il y a lieu de déclarer les appels incidents du Syndicat irrecevables pour défaut d'intérêt pour autant qu'ils visent l'exécution provisoire ainsi que la condamnation aux frais.

En effet, la demande du Syndicat à voir par réformation du jugement entrepris ordonner l'exécution provisoire de celui-ci est sans objet, étant

donné que l'arrêt tranchant le présent litige est exécutoire. Il y a lieu de rappeler qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. En effet, sauf rares exceptions le pourvoi en cassation n'a pas d'effet suspensif d'exécution de la décision frappée de pourvoi (JurisClasseur, Procédure civile, Fasc. 1000-80 : POURVOI EN CASSATION . – Délais . – Forme . – Effets, n° 69).

L'appel incident quant aux dépens est également à déclarer irrecevable pour défaut d'intérêt étant donné que l'intimé, actuel appelant incident a obtenu la condamnation de la société **SOC.1.)** auxdits dépens avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER sur ses affirmations de droit.

L'appel incident portant sur le remboursement de la facture n° 201402841 portant sur un montant de 200,56 euros est à déclarer recevable en la forme et justifié quant au fond.

En effet, l'affirmation du Syndicat que les frais facturés se rapportent à un constat en relation avec un film, constat qui n'aurait pas été demandé par lui et ne serait par conséquent pas à sa charge, n'est pas autrement contestée que par le fait que la société **SOC.1.)** se rapporte à prudence de justice.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande du Syndicat et de condamner la société **SOC.1.)** à lui payer le montant de 200,56 euros.

- Les indemnités de procédure

La société **SOC.1.)** succombant dans son appel, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la présente instance est à rejeter et le jugement entrepris est à confirmer pour autant qu'il a rejeté la demande de la société **SOC.1.)** tendant à l'allocation d'une telle indemnité de procédure pour la première instance.

L'indemnité de procédure allouée en première instance au Syndicat est à confirmer et il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

déclare les appels incidents du Syndicat irrecevables pour défaut d'intérêt pour autant qu'ils visent l'exécution provisoire ainsi que la condamnation aux dépens ;

reçoit l'appel incident en la forme pour le surplus ;

le dit fondé ;

par réformation du jugement entrepris, condamne la société **SOC.1.)** à payer au Syndicat la somme de 200,56 euros ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit non fondée la demande de la société **SOC.1.)** tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

dit fondée la demande du Syndicat tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société **SOC.1.)** à payer au Syndicat une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel ;

condamne la société **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.