

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 34/25 – VII – CIV

Audience publique du douze mars deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2020-00811 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Sheila WIRTGEN, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch/Alzette en date du 27 juillet 2020,

comparant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., agissant en sa qualité de syndic du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ADRESSE2.) » sise à L-ADRESSE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ADRESSE2.) », sise à L-ADRESSE3.), représentée par son syndic actuellement en

fonctions, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit TAPELLA du 27 juillet 2020,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt du 23 février 2022, par lequel la Cour a sursis à statuer en attendant l'issue réservée à l'acte d'appel du 14 mai 2020 dirigé contre le jugement rendu par la dixième chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 6 mars 2020, inscrit au rôle sous le numéro CAL-2020-00711.

Par un arrêt rendu en date du 2 février 2023, la Cour, 9^{ème} Chambre, a dit l'appel non fondé et a confirmé le jugement du 6 mars 2020 « en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) en annulation des décisions votées lors de l'AGO du 25 septembre 2017 ».

Vu les conclusions récapitulatives des parties intimées du 26 juin 2024.

Vu les conclusions récapitulatives de la partie appelante du 19 septembre 2024.

Concernant les faits et rétroactes, ainsi que les positions des parties, la Cour renvoie à son arrêt du 23 février 2022, sauf à préciser que les parties intimées ont augmenté leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sollicitent, chacune, l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000,- € pour l'instance d'appel.

Appréciation

Quant au moyen tiré du défaut d'intérêt à agir de PERSONNE1.)

Les parties intimées soulèvent l'irrecevabilité de l'appel en raison du fait que l'appelant a vendu son appartement le 13 avril 2021 et qu'il aurait signé le décompte d'un montant de 31.734,91 € ayant trait aux arriérés de charges lui soumis par le notaire Henri BECK. En signant le décompte en question sans émettre une quelconque réserve, il aurait expressément acquiescé aux arriérés de charges redus au syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE2.) (ci-après le Syndicat) et il n'aurait plus aucun intérêt justifiant la continuation de la présente instance d'appel.

La Cour rappelle que le présent litige consiste en une demande en annulation des décisions prises lors d'une assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ADRESSE2.) du 10 décembre 2018.

L'intérêt à agir doit être apprécié au moment de l'introduction de l'action.

PERSONNE1.) était propriétaire d'un appartement dans la Résidence ADRESSE2.) tant au jour de l'introduction de la demande en justice du 18 février 2019, qu'au moment de la signification de l'acte d'appel du 27 juillet 2020, de sorte que le moyen est à rejeter.

Quant à la demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) développe, en substance, quatre motifs :

- le mandat de la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) ou le Syndic) aurait pris fin le 30 août 2014, de sorte que cette dernière n'aurait pas eu les pouvoirs pour convoquer une assemblée générale postérieurement à cette date,
- un prétendu mandat tacite du Syndic ne saurait faire l'objet d'une régularisation ultérieure, de sorte que l'assemblée générale du 10 décembre 2018 n'aurait pas été valablement convoquée,
- les décisions prises lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018 seraient nulles en raison de l'absence de notification de plusieurs documents simultanément à la convocation comprenant l'ordre du jour,
- les décisions prises lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018 seraient nulles en raison de l'absence de procurations valables entraînant un défaut de *quorum* requis pour la prise de décisions valables.

Concernant les deux premiers motifs, les parties intimées invoquent le jugement rendu le 6 mars 2020 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, confirmé en instance d'appel par l'arrêt du 2 février 2023, et soulèvent l'autorité de chose jugée.

La 9^{ème} Chambre de la Cour, saisie de l'appel d'une demande en annulation des décisions prises lors d'une assemblée générale des copropriétaires du 25 septembre 2017, a décidé dans son arrêt du 2 février 2023, que l'assemblée générale du 25 septembre 2017 a fait l'objet d'une convocation valable et que la demande en annulation des décisions prises dans le cadre de cette assemblée générale n'est pas fondée.

En vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, cette décision n'est plus susceptible d'être remise en cause dans le présent litige.

Il en résulte que le mandat du Syndic a été valablement renouvelé lors de l'assemblée générale du 25 septembre 2017 pour « les trois exercices à venir ».

Dès lors, la convocation par la société SOCIETE1.) à l'assemblée générale du 10 décembre 2018 est régulière et les deux premiers reproches formulés par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande sont à rejeter.

En troisième lieu, PERSONNE1.) demande l'annulation des décisions prises en violation de l'article 33 paragraphe 5 du règlement de copropriété et de l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 (ci-après le règlement grand-ducal de 1975) prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après la loi modifiée de 1975).

L'article 5 du règlement grand-ducal de 1975 est de la teneur suivante :

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

- 1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;*
- 2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;*
- 3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 8 (alinéas 1er et 2), 17b et 26 (alinéa 3) de la loi du 16 mai 1975;*
- 4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17a de la loi du 16 mai 1975 et aux articles 19 et 29 du présent règlement;*
- 5° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16a et b, 17c et 30 de la loi du 16 mai 1975, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ».*

La même disposition est reprise à l'article 33 paragraphe 5 du règlement de copropriété.

PERSONNE1.) se plaint du fait que les documents suivants n'auraient pas été joints à la convocation : « les comptes de recettes et dépenses, le budget prévisionnel et tout

autre document permettant aux copropriétaires de vérifier la gestion de l'immeuble et l'utilisation des deniers ».

Il reproche aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir considéré qu'il n'aurait pas subi de préjudice du fait de l'absence de communication des documents en question par le Syndic. Il fait plaider que reconnaître l'absence de préjudice reviendrait à vider de sa substance l'article 5 du règlement grand-ducal de 1975. La disposition en question viserait à protéger les copropriétaires et ne serait pas subordonnée à la preuve de l'existence d'un grief.

De plus, il subirait un grief évident dans la mesure où la procédure tendant à sa condamnation au paiement de charges, dont il conteste formellement le montant, serait toujours pendante devant la 17^{ième} Chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg. En étant placé dans une situation d'incapacité de contrôler et de suivre la gestion de l'immeuble et de ses ressources financières par le Syndic, il subirait un préjudice certain et direct.

Pour rejeter la demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018, les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

« Le Tribunal relève cependant que lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018, PERSONNE1.) a voté contre toutes les résolutions, excepté celle se rapportant à la désignation du bureau. Il relève également que PERSONNE1.) n'a émis aucune réserve quant à l'absence de transmission des documents en question, ensemble avec la convocation à l'assemblée générale. Il n'a pas non plus réagi lors de la réception de la convocation en sollicitant auprès de la société SOCIETE1.) l'envoi des documents manquants.

Le Tribunal rappelle qu'il ne saurait être admis que, quelles que soient les circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°535 et suivants).

Les dispositions du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 portant exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur le statut de copropriété des immeubles ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant (Cour 6 juillet 1984, P. 26, 212; Cour 22 mars 2000, P.31, 314 ; Cour 17 novembre 2004, n° 27574 du rôle ; Cour 1er mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle) ».

Après avoir relevé que PERSONNE1.) n'a même pas indiqué quels documents et informations lui auraient manqué, la juridiction de première instance a décidé qu'il n'a

pas rapporté la preuve d'un préjudice découlant de l'absence de transmission de documents préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

En instance d'appel, PERSONNE1.) se borne à affirmer que les documents manquants seraient « *notamment les comptes de recettes et dépenses, le budget prévisionnel et tout autre document permettant aux copropriétaires de vérifier la gestion de l'immeuble et l'utilisation des deniers* ».

Force est de constater que l'appelant s'est borné à copier partiellement l'article 5 du règlement-grand-ducal de 1975, de sorte qu'il reste toujours en défaut d'indiquer, de manière concrète, les documents et informations qui lui auraient manqué pour participer, de manière suffisamment éclairée, aux votes lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018.

C'est en l'espèce par une saine appréciation, tant factuelle que juridique, des éléments de la cause que les magistrats de première instance ont décidé que PERSONNE1.) n'a pas établi son préjudice découlant de l'absence de transmission des documents préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

En quatrième lieu, PERSONNE1.) conteste la validité des procurations concernant les copropriétaires absents pour être contraires à l'article 34 paragraphe 5 du règlement de copropriété qui prévoit que :

« Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, un copropriétaire ou non, habilité par une procuration écrite et stipulant expressément que le mandat est général ou spécial, tout en indiquant, dans ce dernier cas, l'objet des délibérations auxquelles il se rapporte. Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de deux copropriétaires.

... ».

Les parties intimées demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé comme suit :

« Il convient de préciser dans ce contexte qu'aux termes de l'article 19 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire ». S'agissant d'une disposition impérative, il ne saurait y être dérogé par les dispositions du Règlement de copropriété, de sorte que le choix du mandataire, tel qu'il est prévu par la loi luxembourgeoise, est libre ».

L'appelant critique ce raisonnement en soutenant que cette position entrerait en contradiction frontale avec le droit français lequel prévoirait une interdiction de conférer une procuration au Syndic.

Si le législateur français a pris une autre position que le législateur luxembourgeois concernant les personnes auxquelles un copropriétaire peut confier une procuration, cette différence législative n'est pas susceptible d'avoir une quelconque influence sur la solution du présent litige qui est soumis au droit luxembourgeois.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il convient de faire abstraction de l'article 34 paragraphe 5 du règlement de copropriété.

L'appelant soutient encore qu'il n'y aurait pas lieu de considérer les procurations émanant de PERSONNE2.), de la société SOCIETE2.) S.A., de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) pour défaut de signature. A cela s'ajouterait que PERSONNE2.) aurait omis de mentionner le nombre de tantièmes détenus par elle au sein de la copropriété.

Il en déduit que le nombre de 377.293 millièmes devrait être exclu du quorum. L'assemblée générale aurait été irrégulière faute d'avoir atteint le quorum requis pour prendre des décisions valables, alors que seulement 39% des copropriétaires auraient participé au vote.

La Cour relève que les parties intimées versent en pièce numéro 10d) la feuille de présence concernant l'assemblée générale du 10 décembre 2018, laquelle est constituée par un tableau comprenant une liste de tous les copropriétaires avec indication, pour chaque copropriétaire, des informations suivantes :

- nom et adresse,
- nombre de millièmes détenus,
- présent ou représenté.

La feuille de présence a été signée par les copropriétaires présents et par les mandataires auxquels une procuration a été confiée.

Il résulte des procurations annexées à la feuille de présence que, contrairement aux affirmations de l'appelant, les procurations émanant de PERSONNE2.), de la société SOCIETE2.) S.A., de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) sont signées.

Même si la procuration confiée par PERSONNE2.) à PERSONNE6.) ne comprend pas de mention des millièmes détenus par PERSONNE2.), cet oubli ne porte pas à conséquence étant donné que les millièmes sont renseignés dans la feuille de présence, qui fait, tout comme les procurations annexées, partie intégrante du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2018 dressé par le Syndic.

La juridiction de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'elle a rejeté le moyen tiré du défaut de validité des procurations et décidé que l'assemblée générale disposait bien du quorum requis pour être valablement tenue.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé et que le jugement du 5 juin 2020 est à confirmer en ce que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2018.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue réservée au présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

C'est à bon escient qu'il a été condamné en première instance à payer à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 500,- €

La demande des parties intimées en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour l'instance d'appel est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge. Il y a lieu d'allouer à chacune des parties la somme de 1.500,- €

PAR CES MOTIFS :

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

statuant en continuation de l'arrêt du 23 février 2022 ;

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement du 5 juin 2020 ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.