

Arrêt référé

Audience publique du 13 octobre deux mille dix

Numéro 35862 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence « M) », représenté par son syndic, la société S),

2. la société à responsabilité limitée S),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 12 mars 2010,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

R),

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL du 12 mars 2010,

comparant par Maître Laurence LELEU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2009, R), copropriétaire dans l'immeuble « M) », a assigné le syndicat des copropriétaires dudit immeuble et la société S) devant le juge des référés pour voir instituer sur base des articles 350, 932 et 933 du NCPC, une expertise devant déterminer entre autres l'utilité et la nécessité d'importants travaux décidés en assemblée générale.

Par ordonnance du 8 février 2010, le juge saisi a fait droit à la demande.

Par exploit d'huissier du 12 mars 2010, le syndicat et la société S) ont régulièrement relevé appel de cette ordonnance, non signifiée.

Ils font valoir à l'appui de leur recours que la demande adverse basée sur l'article 350 du NCPC est irrecevable alors qu'une affaire est pendante au fond ; même si les deux litiges n'ont pas le même objet, il existe un lien certain entre eux. Ils ajoutent que la partie intimée n'aurait pas de motif légitime pour solliciter une expertise, la décision de faire des travaux ayant été prise à la majorité des copropriétaires requise par la loi. Ils déclarent dans un autre ordre d'idées que l'assemblée des copropriétaires est souveraine pour prendre des décisions dans l'intérêt de l'immeuble et de voter le budget de travaux décidés.

Ils concluent également au rejet de la demande sur les deux autres bases pour défaut d'urgence, les travaux ayant débuté en 2008. Ils contestent en outre l'utilité de l'expertise, les travaux ayant été décidés par les copropriétaires.

L'intimé conteste l'existence d'une affaire au fond portant sur les mêmes faits. Concernant les autres bases, il donne à considérer que l'urgence existe par le fait que les travaux entamés en 2008 ne sont pas achevés de sorte qu'une mission d'expertise serait toujours opportune. Il conclut au rejet de l'appel.

Tous les copropriétaires d'un immeuble sont obligatoirement groupés dans un syndicat, chargé de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes. Le syndicat se réunit en assemblée générale où sont prises toutes les décisions concernant l'immeuble. L'assemblée est souveraine pour administrer la copropriété ; elle n'a pas besoin de solliciter l'autorisation du juge. Le vote de l'assemblée exprime

l'opinion du syndicat, même si certains copropriétaires étaient absents ou se sont opposés à un point figurant à l'ordre du jour. L'assemblée est liée par toute décision régulièrement prise.

L'assemblée décide seule de l'opportunité, de la nature et de l'ampleur de travaux à effectuer aux parties communes. Il n'appartient ni au juge ni à un tiers d'y intervenir. Dans le cas d'espèce, les copropriétaires de l'immeuble M) ont décidé lors des assemblées des 23 septembre et 13 octobre 2008 la réalisation de certains travaux d'assainissement et de remise en état ; ils ont voté en outre le budget nécessaire pour ces travaux et ont fait le choix des entreprises devant les réaliser. Ces décisions sont souveraines.

L'article 350 du NCPC subordonne le recours à une expertise à certaines conditions, dont celle de l'existence d'un motif légitime.

La légitimité du motif invoqué s'apprécie par rapport à l'intérêt que peut présenter l'expertise sollicitée. Les faits dont il s'agit d'établir ou de conserver la preuve doivent être utiles et pertinents, ce qui signifie que la mesure d'instruction réclamée doit être susceptible d'améliorer la situation du demandeur du point de vue de la preuve.

Cette condition n'est pas remplie en l'espèce alors que, comme exposé ci-dessus, les divers propriétaires réunis en assemblée générale, ont seuls le pouvoir de décider la réalisation de travaux nécessaires afin d'assurer la conservation ou l'entretien de leur immeuble. Un expert n'a pas pouvoir pour apprécier leur utilité.

La question de savoir si les décisions contestées furent prises à la majorité prévue par la loi touche le fond du droit et échappe à l'examen du juge des référés. Il suit des développements qui précèdent que la demande de R) laisse d'être fondée sur sa base principale.

La demande doit subir le même sort sur ses bases subsidiaires. L'article 932 subordonne l'institution d'une expertise à la nécessité de l'urgence, condition non remplie en l'espèce dans la mesure où les travaux votés lors de l'assemblée des copropriétaires sont en cours depuis deux ans. L'article 933 exige le dépérissement de preuves. Cette condition n'est pas remplie non plus alors que le demandeur originaire conteste la régularité des votes intervenus lors des assemblées des 23 septembre et 13 octobre 2008. Or le contrôle de cette régularité par le juge du fond ne s'avère ni impossible ni plus délicat après l'écoulement d'un certain temps.

Il y a donc lieu à réformation.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

L'intimé demande une indemnité de même nature. Cette demande est aussi à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

réformant,

dit irrecevable la demande d'R),

rejette les deux demandes basées sur l'article 240 du NCPC,

condamne l'intimé aux frais et dépens des deux instances.