

Arrêt référé

Audience publique du 12 novembre deux mille quatorze

Numéro 41101 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Pierre CALMES, premier conseiller;
Marie-Laure MEYER, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. I),

2. P),

3. B),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 14 avril 2014,

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

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence « C) »,

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL du 14 avril 2014,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par ordonnance du 1^{er} avril 2014, le juge des référés du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, au principal, a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, s'est déclaré incompétent pour statuer sur la demande en déguerpissement dirigée contre P) et B), s'est déclaré compétent pour statuer sur la demande dirigée contre I) basée sur la voie de fait, a déclaré cette demande fondée, a condamné I) à faire cesser le trouble illégal engendré par l'occupation illégale des greniers sis au comble de la résidence sise à _____, dénommée « C) », le tout sous peine d'une astreinte de 1.000.- € par jour commençant à courir 40 jours après la signification de l'ordonnance, tout en plafonnant les effets de cette astreinte à 20.000.- € et a interdit à I) de louer à quiconque, ou à occuper lui-même les combles litigieux à des fins d'habitation sous peine d'une astreinte de 15.000.- € par infraction constatée, tout en limitant les effets de cette astreinte à 60.000.- €.

Pour statuer ainsi le premier juge a retenu que I), en aménageant les greniers en unités habitables et en donnant ces lieux en location, au mépris du règlement de copropriété, de l'autorisation de bâtir et de l'acte notarié ayant authentifié l'achat par I) de ces greniers, a commis une voie de fait intolérable au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC qu'il y a lieu de faire cesser, en se référant notamment à une décision de la Cour d'appel de Rennes du 24 janvier 2002 qui a décidé que la division des lots en violation du règlement de copropriété, et la création d'une unité d'habitation supplémentaire, était constitutive d'un trouble de jouissance pour les autres copropriétaires dont l'auteur doit réparation. Le premier juge a encore renvoyé aux dispositions de l'article 544 du code civil qui dispose que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

Par exploit d'huissier du 14 avril 2014, I) a régulièrement relevé appel de cette ordonnance. L'appelant demande par réformation de l'ordonnance entreprise, premièrement, que l'assignation introductive soit déclarée irrecevable pour défaut de mandat pour agir dans le chef du syndicat des copropriétaires, deuxièmement, que la demande soit déclarée prescrite au regard de l'article 34 de la loi du 16 mai 1976, moyen sur lequel le premier

juge aurait par ailleurs omis de statuer, troisièmement, que la demande soit irrecevable sur base des articles 932 et 933 du NCPC en l'absence de toute urgence, de tout danger imminent et tout trouble manifestement illicite, quatrièmement, qu'il soit retenu que c'est à tort que le premier juge s'est basé sur l'article 544 du code civil, alors que cette base n'a pas été invoquée par le demandeur initial, cinquièmement, que la Cour retienne que l'occupation du grenier ne constitue pas une voie de fait, sixièmement, qu'il soit retenu que le premier juge ne pouvait pas prononcer d'interdiction de louer, alors que cette décision se heurte aux dispositions d'ordre public en matière de bail à loyer, septièmement, qu'il soit décidé que l'interdiction d'occuper les lieux est contraire au droit de propriété, et, finalement, que c'est à tort que le premier juge a ordonné l'exécution provisoire de sa décision, alors que cette décision se heurte aux dispositions d'ordre public en matière de bail à loyer.

L'intimé demande la confirmation de l'ordonnance entreprise pour autant que I) a été condamné à faire cesser la voie de fait mais il interjette appel incident pour autant que les locataires, P) et B), n'ont pas été condamnés à faire de même, tout en se rapportant à prudence quant à la demande en déguerpissement d' P) et de B).

Quant aux faits :

Il n'est pas contesté que I) a acquis suivant acte de vente en état futur d'achèvement dans la résidence sise à _____, dénommée « C) », deux greniers sis aux combles, qui, suivant autorisation de bâtir du 5 mai 1999, « ne pourront pas être aménagés en espaces d'habitation », clause qui a été expressément reprise dans l'acte de vente.

L'acte de base avec règlement de copropriété du 16 novembre 1999 prévoit que la résidence litigieuse est composée de 2 studios, 2 appartements, 2 greniers, 4 caves et 6 emplacements de parking, soit 16 lots distincts.

Il n'est pas non plus contesté que I) a néanmoins en violation de cette interdiction formelle de l'autorisation de bâtir incluse dans son acte de vente et de la destination des lieux telle qu'elle résulte du règlement de copropriété, transformé les combles en deux logements.

Dans la suite I) a tenté en vain d'obtenir de la part de la commune l'autorisation de transformer les combles en habitation.

Par jugement du tribunal administratif du 10 juillet 2006, les recours de I) contre les décisions du bourgmestre de la commune de Beckerich en

matière de permis de construire et de changement d'affectation ont été rejetés, en retenant notamment que c'était à bon droit que le bourgmestre avait refusé de délivrer au demandeur une autorisation en vue de l'aménagement des combles de l'immeuble litigieux, en espaces d'habitation.

En droit :

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence sise à _____, dénommée « C) » du 24 juin 2013, il fut décidé à l'unanimité des voix présentes et représentées que lors d'une assemblée extraordinaire à venir qui devait se tenir avec Me Wagener, les suites à apporter à l'existence illégale des deux appartements du dernier étage soient définies.

Suivant procès verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2013, mandat a été donné à Me Wagner d'ester en justice à l'encontre de I).

L'article 14 sub 5 de la loi du 16 mai 1975 dispose que le syndic ne peut intenter une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf notamment lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.

Le but de cette disposition est d'empêcher le syndic d'agir en justice sans autorisation de la part de l'assemblée générale, sauf exceptions prévues par cette loi.

En l'occurrence l'assemblée générale a directement chargé Me Wagner d'agir contre I) en raison de l'existence illégale de deux logements dans les combles. A supposer que le syndic ait eu besoin d'une autorisation expresse au vu des exceptions prévues à l'article 14 sub 5 de la loi du 16 mai 1975, elle n'a dès lors manifestement pas agi sans autorisation puisque l'assemblée générale a directement chargé l'avocat d'agir en justice et le mandat alloué par l'assemblée générale ne prête pas à confusion.

Le premier moyen d'appel est partant à rejeter.

Il résulte du plumeau d'audience qu'en première instance les défendeurs initiaux ont soulevé la prescription décennale de l'action. Le premier juge n'a cependant pas pris position quant au moyen de prescription soulevé. Conformément à l'article 54 du NCPC le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé. L'article 89 de la constitution impose au juge de motiver ses décisions.

Il y a partant lieu d'annuler l'ordonnance entreprise pour autant que le premier juge n'a pas statué sur le moyen tiré de la prescription.

L'article 34 alinéa de la loi du 16 mai 1975 dispose que les actions personnelles nées de l'application de cette loi entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans.

L'action réelle tend à obtenir la récupération d'un bien qu'une personne s'est indûment approprié, et en matière de copropriété, l'action réelle a pour but d'obtenir la restitution de parties communes qu'un copropriétaire ou un tiers aurait illégalement annexé, la distinction entre l'action réelle et l'action personnelle reposant essentiellement sur la nature des agissements contestés d'un copropriétaire, selon qu'ils caractérisent une véritable tentative de privatisation d'une partie commune ou un simple empiétement dû à un ouvrage implanté irrégulièrement (Juris-Classeur Contentieux de la copropriété fasc. 101-20, n° 37 et 38, Cour d'appel, 22 mai 2003, n° 26705 du rôle).

Dans la mesure où il résulte de l'assignation introductive que le syndicat reproche à I) de jouir de sa partie privative sans respecter l'autorisation de construire et le règlement de copropriété, en troublant la jouissance des copropriétaires, l'action du syndicat ne porte pas sur la contestation d'un droit réel et n'a pas pour objet de revendiquer ou de faire reconnaître un droit de propriété.

L'action est dès lors à qualifier d'action personnelle soumise conformément à l'article 34 alinéa 1er de la loi du 16 mai 1975 à la prescription décennale.

L'intimé considère que même à supposer que son action soit à qualifier d'action personnelle, elle ne serait pas prescrite alors que tous les copropriétaires actuels sont propriétaires depuis moins de dix ans.

L'article 11 de la loi du 16 mai 1975 dispose que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. Suivant article 12 de la même loi c'est le syndicat qui a qualité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits de l'immeuble, et c'est en l'occurrence le syndicat des copropriétaires de la résidence « C) » qui agit contre I).

Il résulte des pièces versées en cause que I) a loué les combles à des fins d'habitation dès l'année 2011. Il résulte encore du jugement du tribunal d'arrondissement du 10 juillet 2006, que le bourgmestre a, par courrier du

30 avril 2002, rendu attentif au fait que les deux unités de logement indépendantes avaient été illégalement loués à de tierces personnes. Il faut en déduire que les travaux de transformation des combles ont été entrepris bien avant l'année 2001 et que les copropriétaires ont dû se rendre compte à la fois de la réalisation de ces travaux nécessairement importants et, dans la suite, de nouveaux occupants de la maison, à défaut de quoi il y aurait d'ailleurs lieu de se poser des questions quant à la réalité du préjudice tel qu'exigé par l'article 933 du NCPC.

Il faut dès lors admettre que l'action du syndicat des copropriétaires, qui, en tant que représentant légal de la collectivité des copropriétaires, est la partie demanderesse en l'occurrence, même si entretemps les copropriétaires ont changé, est prescrite, l'assignation ayant été introduite plus de 10 ans après la transformation des combles à des fins d'habitation.

L'appel est dès lors fondé.

Chacune des parties a demandé une indemnité de procédure. L'indemnité de procédure relève du pouvoir d'appréciation souverain du juge. En l'occurrence la Cour considère que ces demandes ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare l'appel principal recevable ;

le dit non fondé pour autant qu'il vise à voir déclarer la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à _____, dénommée « C) » irrecevable pour défaut de mandat à agir ;

dit l'appel fondé pour autant qu'il tend à la prescription de l'action introduite par le syndicat de la copropriété de la résidence sise à _____, dénommée « C) » ;

annule l'ordonnance pour absence de motivation sur la question de la prescription de l'action ;

évoquant,

déclare l'action du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à _____, dénommée « C) » prescrite ;

partant,

déclare l'appel incident irrecevable ;

décharge I) de toute condamnation intervenue en première instance ;

dit non fondées les demandes basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à _____, dénommée « C) » aux frais et dépens des deux instances.