

Arrêt référé

**Audience publique du quatre juillet deux mille**

Numéro 24275 du rôle.

Composition:

Robert BENDUHN, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Jacqueline ROBERT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété indivise  
« **RES.1.** », sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en  
fonctions, Monsieur **A.**), hôtelier, demeurant à L-(...),

appelant aux termes des exploits des huissiers de justice Camille FABER  
d'Esch/Alzette et Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 31 janvier  
2000,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg,

e t :

1. **B.**), architecte, demeurant à B-(...),

2. **C.**), retraité, demeurant à L-(...),

3. **D.**), retraitée, demeurant à L-(...),

4. **E.**), retraité, demeurant à NL-(...),

5. **F.**), chef d'entreprise, demeurant à NL-(...),

6. **G.**), retraité, demeurant à L-(...),

7. **H.**), retraité, demeurant à L-(...),

8. **a) I.**), retraité, et son épouse

**b) J.**), retraitée,

les deux demeurant ensemble à L-(...),

9. **K.**), retraité, demeurant à F-(...),

10. **la société anonyme SOC.1.**), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

11. **L.**), retraitée, demeurant à B-(...),

12. **M.**), architecte, demeurant à L-(...),

13. **N.**), retraitée, demeurant à L-(...),

14. **O.**), ingénieur, demeurant à L-(...),

15. **P.**), architecte, demeurant à L-(...),

16. **Q.**), ingénieur diplômé, demeurant à L-(...),

17. **R.**), commerçant, demeurant à L-(...),

18. **S.**), commerçant, demeurant à L-(...),

intimés aux fins des susdits exploits FABER et RUKAVINA du 31 janvier 2000,

comparant par Maître Jean WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LA COUR DAPPEL :**

Exposant que le syndic de l'immeuble dénommé « **RES.1.)** » qui est copropriétaire majoritaire, userait de ses droits dans un intérêt autre que collectif et refuserait de remplir sa fonction de syndic, vingt-deux copropriétaires différents ont par exploit d'huissier du 31 mai 1999 fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **RES.1.)** » et à **A.)** à comparaître devant le juge des référés pour voir annuler les décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 mai 1999, pour voir nommer un administrateur provisoire en vue d'assurer la fonction de syndic et pour voir condamner l'assigné sub 2) à remettre à cet administrateur provisoire les comptes de sa gestion sous peine d'une astreinte de 5000.- francs par jour de retard.

Par ordonnance du 21 décembre 1999, le juge des référés, après avoir rejeté certains moyens, a dit irrecevable la demande en annulation des décisions prises le 8 mai 1999, mais a dit fondée la demande en nomination d'un administrateur provisoire et il a nommé à ces fins pour une durée de deux ans le sieur **T.)** et Maître Marie-Pierre Bezzina.

Par exploit d'huissier du 31 janvier 2000, le syndicat des copropriétaires a fait relever appel de l'ordonnance en question, signifiée le 17 janvier 2000, intimant dix-huit copropriétaires différents.

Les intimés soulèvent d'emblée la nullité sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel au motif que l'appelant, à savoir le syndicat des copropriétaires, ne serait pas titulaire d'un droit subjectif ou contesté.

Il ressort de la décision entreprise que le syndicat des copropriétaires s'est opposé en première instance par toute une série de moyens à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée du 8 mai 1999. Le juge saisi, tout en ayant écarté une partie des moyens soulevés par le syndicat, a finalement rejeté la demande formée par vingt-deux propriétaires différents. Le syndicat a donc obtenu gain de cause à ce sujet. Il n'a dès lors plus d'intérêt à réexposer les mêmes moyens pour obtenir le même résultat, à savoir l'irrecevabilité de la demande en annulation de certaines décisions prises en assemblée générale.

La 2<sup>ème</sup> demande portant sur la nomination d'un administrateur provisoire était dirigée contre le syndic seul, l'intérêt collectif de la copropriété n'étant plus en jeu. Cette demande était basée sur l'article 22 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans lequel il est précisé qu'en cas d'empêchement ou de carence du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné sur assignation donnée par tout intéressé contre le syndic en fonction.

Il est dès lors logique d'admettre que lorsque le syndic entend contester une décision de référé ayant désigné un administrateur provisoire, c'est à lui

de saisir la juridiction d'appel et non au syndicat, qui ne représente que les intérêts de toute la copropriété. Or aux dires des vingt-deux demandeurs originaires, l'intérêt collectif exigeait justement la nomination d'un administrateur provisoire, demande à laquelle il fut fait droit.

Dans les conditions données, il échet de dire que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **RES.1.)** » n'avait pas qualité pour interjeter appel de sorte que celui-ci est à déclarer irrecevable.

L'appelant sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 25.000.-francs. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

#### Appel incident

Les dix-huit intimés demandent acte qu'ils relèvent appel incident de l'ordonnance du 21 décembre 1999. Ils exposent que la durée du mandat des deux administrateurs provisoires est insuffisante pour pouvoir remédier à la situation comptable désastreuse de la copropriété et ils demandent d'augmenter la durée du mandat en question.

L'appel incident est l'appel formé d'une façon accessoire par la partie soumise à l'appel principal. Il est greffé sur l'appel principal. Les auteurs le considèrent comme causé par lui en ce sens qu'il émane d'une partie qui, bien que n'ayant pas triomphé entièrement, était disposée à accepter le jugement et ne fait appel que parce que le jugement est attaqué par l'autre partie. Si donc l'appel principal est nul ou irrecevable, l'appel incident tombe avec lui. Il n'a plus de base ni de raison d'être.

L'appel du syndicat étant irrecevable, celui des dix-huit copropriétaires suit le même sort.

#### **Par ces motifs,**

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

dit irrecevables les appels principal et incident;

rejette la demande de l'appelant principal en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelant principal aux frais et dépens de l'instance d'appel.