

Audience publique du huit décembre deux mille onze

Numéro 35467 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

1) CCCKKK, architecte, et son époux

2) CCCWWW, sans état connu,

les deux demeurant ensemble à L-...,

3) JJJNNN, retraitée, et son époux

4) FFFWWW, sans état connu,

les deux demeurant ensemble à L-...,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juin 2009,

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

e t :

1) JJJCCRRRDDDSSS, ouvrier, et son épouse

2) MMMFFFPPPAAPP, ouvrière,

les deux demeurant ensemble à L-...,

3) CCCIII, veuve de LLLPPP, retraitée, demeurant à L-...,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

4) CCCIII, veuve de LLLPPP, retraitée, demeurant à L-...,

5) MMMTTTPPP, fille de LLLPPP, demeurant à L-...,

6) DDDPPP, fils de LLLPPP, demeurant à L-...,

intimés ayant, par conclusions notifiées le 25 octobre 2011, repris en leur qualité héritiers de feu LLLPPP, décédé le ..., l'instance introduite contre celui-ci par le susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par acte d'huissier du 21 février 2007, JJJCCRRRDDDSSS et son épouse MMMFFPPPAAPP, LLLPPP et son épouse CCCIII ont fait donner assignation à CCCKKK et son époux CCCWW, à JJJNNN et son époux FFFWW, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir déclarer nulles les décisions des assemblées générales des copropriétaires des 24 janvier 2007 et 9 février 2007.

A l'appui de leur demande ils ont exposé que les parties requérantes et les parties assignées sont copropriétaires d'une maison d'habitation à trois appartements, deux garages et arrière-bâtiment sis à Luxembourg-..., qu'aucun syndic n'a été nommé par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'aucun conseil syndical n'a été désigné par les copropriétaires en assemblée générale, que par courrier du 5 janvier 2007 JJJNNN a envoyé une convocation à l'assemblée générale qu'elle a fixée au 24 janvier 2007, et vu l'absence des demandeurs à cette assemblée générale elle a, par courrier du 24 janvier 2007, convoqué une nouvelle assemblée générale pour le 9 février 2007.

Les demandeurs ont fait valoir que JJJNNN n'avait aucune qualité pour convoquer les assemblées générales, que les convocations pour les deux assemblées générales des 24 janvier 2007 et 9 février 2007 sont illégales, et que toutes les décisions ont été prises sans la majorité légale requise.

Ils ont encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Les parties défenderesses ont d'abord soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif que les demandeurs n'auraient pas introduit leur demande contre le syndicat des copropriétaires.

Par jugement rendu contradictoirement le 9 novembre 2007, le tribunal a déclaré la demande recevable.

Quant au fond, le tribunal a, dans un jugement du 3 février 2009, constaté que la convocation n'avait pas été faite par une personne habilitée à le faire, et qu'aucune pièce n'était annexée à la convocation.

Le tribunal a encore retenu que la décision prise le 9 février 2007 relativement aux modifications de l'aspect extérieur de l'immeuble n'avait pas été prise à la majorité requise, et qu'un syndic a été nommé alors que l'ordre du jour prévoyait de décider sur la nécessité d'un syndic professionnel.

La juridiction de première instance a déclaré la demande fondée, partant a déclaré nulles les décisions prises aux assemblées générales des 24 janvier 2007 et 9 février 2007.

Elle a déclaré non fondées la demande reconventionnelle en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, ainsi que les demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le jugement du 3 février 2009 a été signifié aux défendeurs originaires le 22 mai 2009.

Par acte de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juin 2009, CCCKKK, CCCWWW, JJJNNN et FFFWWW ont régulièrement relevé appel des deux jugements ayant été rendus en première instance.

Ils demandent de réformer le jugement du 9 novembre 2007 et de déclarer irrecevable l'acte introductif d'instance signifié le 27 février 2007.

En ordre subsidiaire, les appelants demandent de réformer le jugement du 3 février 2009, et de déclarer valables les décisions prises aux assemblées générales des 24 janvier 2007 et 9 février 2007.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement du 9 novembre 2007 et à la confirmation du jugement du 3 février 2009 en ce qu'il a déclaré nulles les décisions prises lors des assemblées générales litigieuses.

Ils relèvent régulièrement appel incident en ce que le tribunal a dit non fondée leur demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par conclusions notifiées le 25 octobre 2011, CCCIII, MMMTTTPPP et DDDPPP, respectivement épouse, fille et fils de LLLPPP, décédé le ..., ont,

en leur qualité d'héritiers de feu LLLPPP, repris l'instance introduite contre celui-ci.

I) Quant à l'appel principal

1) Quant à l'appel interjeté contre le jugement du 9 novembre 2007

Le tribunal a dit qu'étant donné que la régularité de la nomination d'un syndic par décision de l'assemblée générale du 9 février 2007 a fait l'objet de l'assignation du 21 février 2007 et que toutes les parties intéressées et regroupées dans le syndicat sont parties à l'instance, et bien que le syndicat n'ait pas été expressément assigné, la demande est à déclarer recevable.

Les appelants critiquent ce jugement en faisant valoir que la copropriété est composée de quatre copropriétaires, que ceux-ci sont obligatoirement et de plein droit groupés dans le syndicat de la copropriété, qu'en assignant les copropriétaires individuellement, et non le syndicat, les parties RRRDDSSS, PPPAAAPP, PPP et III ont violé les dispositions impératives de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les intimés répondent que la copropriété n'est pas dotée d'un syndic, qu'aucun conseil syndical n'a été mis en place, qu'ils n'avaient dès lors d'autre choix que d'agir individuellement contre chacune des parties adverses.

Aux termes de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis : « L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. »

Pour assurer un fonctionnement efficace à la copropriété, la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, personne morale dotée d'organes, l'assemblée générale, le syndic, et le cas échéant le conseil syndical. Le syndicat est un groupement légal et imposé. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété. Le syndicat est composé de tous les copropriétaires. (cf Jurisclasseur civil, App. art. 544-577, Copropriété, fasc. 40-1, nos 2,3,4)

L'article 12 de la loi du 16 mai 1975 dispose en son alinéa premier que : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. »

Cette disposition est d'ordre public. (cf. Copropriété des immeubles bâtis, Elter et Schockweiler, n° 101)

L'article 14.4. de la loi du 16 mai 1975 dispose que : « Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci. »

Les appelants font plaider que JJJNNN a accepté la fonction de syndic au sein de la copropriété sur demande unanime des propriétaires RRRDDDSSS, PPP, WWW et HHH - ce dernier ayant été copropriétaire à l'époque -, ce depuis 1988, et que depuis l'année 1988 elle s'est chargée de cette mission à titre bénévole et gracieux. Les intimés contestent la qualité de syndic dans le chef de JJJNNN, celle-ci n'aurait jamais été requise ni sollicitée pour occuper la fonction de syndic ; ils soutiennent que si elle a pu intervenir ponctuellement dans la gestion de la copropriété, elle ne fut pas la seule puisque chaque copropriétaire s'est, à un moment ou à un autre et dans différents domaines, occupé de la gestion, le copropriétaire le plus diligent se chargeait de résoudre le problème se posant après concertation informelle des autres copropriétaires.

Le règlement de copropriété du 11 juillet 1986 relatif à l'immeuble en question a prévu dans l'article 35 § 1^{er} que : « Tant que la construction de l'immeuble susdécrit n'est pas achevée, le promoteur remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la première assemblée générale. »

Des procès-verbaux relatifs à des assemblées générales antérieures à celles qui sont litigieuses ne sont pas versés.

La qualité de syndic dans le chef de JJJNNN ne résulte ainsi pas des pièces versées.

A admettre que la contestation des intimés relative à la qualité de syndic dans le chef de JJJNNN soit justifiée, il y a lieu de constater que l'hypothèse du défaut de nomination d'un syndic est réglée par l'article 20, alinéa 3 de la loi du 16 mai 1975 dans les termes suivants : « A défaut de nomination, le syndic est désigné par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé, sur requête de l'un des copropriétaires, les autres entendus ou dûment appelés. »

Les conclusions des intimés selon lesquelles ils n'avaient, à défaut de syndic, d'autre choix que d'agir individuellement contre chacune des parties adverses sont dès lors à rejeter comme non fondées.

Les dispositions légales citées ci-dessus sont déclarées impératives par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 aux termes duquel : « Toutes clauses contraires aux articles (...) 8 – 31-1 (...) sont réputées non écrites. »

Ces dispositions légales n'ont pas été respectées par les quatre copropriétaires qui entendent voir annuler les décisions prises par les assemblées générales litigieuses, étant donné qu'ils ont assigné les autres quatre copropriétaires individuellement, alors que c'est le syndicat des copropriétaires qui représente la collectivité des copropriétaires et qui est,

quant à lui, représenté en justice par le syndic qui, pour autant que JJNNN n'eût pas été nommée syndic, aurait dû être désigné selon la procédure visée ci-dessus.

Il suit de ce qui précède que l'assignation de JJCCRRRDDSSS, MMMFFPPAAAPP, LLLPPP et CCCII aurait dû être dirigée contre le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic. (cf. Jurisclasseur civil, App. art. 544-577, Copropriété, fasc. 41-2, n° 133)

Par réformation du jugement entrepris, la demande des parties RRRDDSSS, PPPAAAPP, III et PPP est donc à déclarer irrecevable.

2) Quant à l'appel interjeté contre le jugement du 3 février 2009

Eu égard à la décision à intervenir quant à l'appel dirigé contre le jugement du 9 novembre 2007, l'examen de l'appel interjeté contre le jugement du 3 février 2009 s'avère superfétatoire.

II) Quant à l'appel incident

L'appel incident porte sur la décision de débouté de la demande présentée en première instance par les demandeurs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il est à déclarer non fondé, la partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

III) Quant à la demande présentée par les intimés sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel

Les intimés concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

Pour le même motif que celui retenu dans le cadre de l'appel incident, cette demande est à son tour à rejeter comme non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

donne acte à CCCIII, MMMTTTPPP et DDDPPP de leur déclaration relative à la reprise de l'instance dirigée contre LLLPPP,

dit l'appel principal fondé,

réformant :

déclare la demande de JJJCCRRRRDDSSS, MMMFFFPPAAAPPP, CCCIII, MMMTTTPPP et DDDPPP irrecevable,

dit l'appel incident non fondé,

en déboute,

dit non fondée la demande des intimés présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel,

en déboute,

condamne JJJCCRRRRDDSSS, MMMFFFPPAAAPPP, CCCIII, MMMTTTPPP et DDDPPP aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.