Audience publique du quatorze novembre deux mille treize

Numéro 38309 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A, retraitée,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 6 janvier 2012,

comparant par Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **B**, exerçant son activité de gestion d'immeubles sous la dénomination « C », agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence 24, établie et ayant son siège social à L, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Sophie DEVOCELLE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2009, la société à responsabilité limitée B, agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence 24, , a donné assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir paiement de charges de copropriété relatives à la réalisation de travaux ainsi que de frais d'avocat exposés aux fins de recouvrer les montants impayés auprès de l'assignée. Elle a demandé la condamnation de A à lui payer la somme de 11.181,46 € avec les intérêts au taux légal à partir du 22 mai 2008, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par jugement du 12 octobre 2011, le tribunal a condamné A à payer à la société B, agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence 24, et exerçant son activité de gestion d'immeubles sous la dénomination « C », la somme de 11.181,47 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 € et l'a condamnée aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 30 novembre 2011, A a régulièrement relevé appel le 6 janvier 2012.

Elle demande de le réformer ; principalement de déclarer la demande d'B irrecevable, sinon subsidiairement non fondée.

En se référant à la motivation de la décision de première instance, l'intimée conclut au débouté de l'appel.

L'appelante critique le jugement de première instance en ce qu'il a rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré du fait que le syndic n'a pas respecté le préalable de la conciliation imposé par le règlement de copropriété avant toute action au fond. L'assignation introduite par B serait ainsi prématurée et devrait être déclarée irrecevable.

Le règlement de copropriété dispose sub article 35 : « Les litiges de toutes sortes pouvant naître dans l'immeuble seront instruits par le syndic et feront l'objet d'une tentative de conciliation de la part du conseil syndical.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera porté devant les tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble et auxquels est attribué compétence exclusive pour en connaître. »

Ainsi que l'a retenu le tribunal, la tentative de conciliation n'est pas un préalable obligatoire prévu sous peine d'irrecevabilité d'une action en justice non précédée d'une tentative de conciliation.

Le premier moyen de l'appelante est donc à rejeter comme non fondé.

En second lieu, l'appelante soulève l'irrecevabilité de l'action tirée du défaut de qualité, sinon de pouvoir, sinon d'intérêt à agir dans le chef du syndic ; le mandat du syndic serait venu à échéance le 22 avril 2009.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a rejeté ce moyen, après avoir constaté sur base des comptes rendus des assemblées générales des copropriétaires des 22 avril 2008 et 28 janvier 2009 que les fonctions d'B ont été reconduites jusqu'au 22 avril 2010 à la majorité absolue des voix des copropriétaires et que lors de l'introduction de l'action devant le tribunal, B avait qualité et pouvoir à agir pour le syndicat des copropriétaires.

En troisième lieu, l'appelante réitère son moyen tiré de l'inexistence juridique des décisions prises lors de l'assemblée générale du 24 février 2004 sur lesquelles se base B dans son assignation introductive d'instance.

Pour conclure à l'inexistence juridique des décisions prises par l'assemblée générale, l'appelante estime que le fait de procéder par convocation tardive à l'assemblée générale, de concert entre le syndic et les deux autres copropriétaires, est équivalent à une prise de décision par certains copropriétaires ou une majorité de copropriétaires qui se sont convoqués eux-mêmes ;

que la décision de modifier le système de chauffage et l'installation électrique aurait requis la majorité des trois quarts des copropriétaires qui n'aurait pas pu être atteinte en son absence ;

que la modification du système de chauffage, de la tuyauterie y relative et des câblages électriques, tant dans les parties communes que dans les parties privatives, constituerait une modification des modalités de jouissance de l'appartement de A que l'assemblée générale des copropriétaires ne pourrait pas lui imposer.

L'action introduite par B devrait donc être déclarée irrecevable.

L'appelante soulève les mêmes irrégularités quant à l'assemblée générale du 21 janvier 2008.

Elle déclare avoir vivement contesté les décisions prises et fait valoir que le chauffage central installé par les autres copropriétaires ne la dessert pas.

La réalisation des travaux dont le paiement est actuellement réclamé n'aurait pas été régulièrement et expressément décidée par l'assemblée générale.

En ordre subsidiaire, l'appelante réitère sa demande d'institution d'une expertise ; elle demande de confier à un expert la mission qu'elle précise comme suit :

« 1. de dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des parties communes et de l'appartement de Madame A, principalement en ce qui concerne les installations de chauffage existantes et l'installation électrique présente dans l'immeuble en copropriété sis à L-

2. de déterminer si le système de chauffage commun (nouvelle chaudière et circuit) installé par la société D à la demande du syndicat des copropriétaires approvisionne l'appartement de Madame en chauffage et eau chaude,
 3. de déterminer si les travaux de remplacement du tableau électrique ont été effectués conformément aux règles de l'art et conformément au devis établi par la société E,
 4. de déterminer si les travaux d'électricité facturés par la société E correspondent bien au devis de chauffage effectués par la société D ont raccordé l'appartement de Madame A au système de chauffage commun. (?)
- »

L'intimée conteste que la convocation à l'assemblée générale du 24 février 2004 ait été faite de concert entre le syndic et les deux autres copropriétaires.

Ainsi qu'elle le fait relever, l'appelante ne prouve pas le bien-fondé de cette affirmation.

Pour le surplus, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit qu'une décision de commander des travaux de chauffage et de sanitaire auprès de la société D s.à r.l. a été prise par le syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 24 février 2004 et qu'un tableau des avances extraordinaires nécessaires afin de commencer les travaux a été arrêté, que lors de l'assemblée générale du 21 janvier 2008, le syndicat des copropriétaires a décidé d'accepter l'offre de D du 14 septembre 2007 relative aux travaux de chauffage et de sanitaire portant sur 27.519,45 € HTVA et a fixé les avances extraordinaires à régler de suite par chacun des trois copropriétaires et que dès lors A reste en défaut d'établir l'absence de décisions prises lors des assemblées générales des 24 février 2004 et 21 janvier 2008.

Les contestations de A visent respectivement la régularité et l'opposabilité des résolutions prises lors des assemblées générales en cause.

Le jugement de première instance est, par adoption de ses motifs, encore à confirmer en ce qu'il a retenu qu'à défaut de demande en annulation contre la décision portant sur les travaux de remplacement des chaudières individuelles par une chaudière centrale, exercée par A sur base de l'article 34, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ou de demande d'inopposabilité sur base de l'article 29 de la loi du 16 mai 1975, elle est déchue à invoquer l'irrégularité de ces décisions, qu'elle ne saurait échapper à cette déchéance en invoquant l'inexistence des décisions attaquées et que la décision est définitive et s'impose à A.

La même réponse vaut par rapport aux contestations de l'appelante relatives au tubage de la cheminée, les travaux afférents ayant trait au poste précédent relatif au remplacement de la chaudière.

Quant aux honoraires d'avocat que l'appelante conteste au motif que la demande afférente heurterait l'honnêteté et la fonction sociale de la justice, la même réponse est à retenir eu égard à la décision du syndicat des copropriétaires prise lors de l'assemblée générale du 22 avril 2008 de mettre à la charge exclusive de A les frais d'avocat qu'il a engagés aux fins de recouvrer des charges de copropriété et des avances par elle redues, décision qui n'a pas non plus fait l'objet d'une demande, voire d'une décision d'annulation.

La demande en institution d'une expertise pour autant qu'elle porte sur l'installation de chauffage est donc à rejeter pour défaut de pertinence.

Quant au tableau électrique, l'appelante déclare avoir payé la majorité du montant dû et avoir retenu à juste titre une partie du montant dû, compte tenu du fait que l'installation dudit panneau n'est pas conforme étant donné que certains postes ont été facturés aux copropriétaires alors qu'ils ne concernent que certains copropriétaires individuellement. Il ressortirait d'un constat d'huissier que « certains raccordements raccordés au disjoncteur des parties communes desservent des parties privatives ». Le constat d'huissier n'établit pas le bien-fondé de cette contestation de l'appelante qui ne précise par ailleurs pas quelles parties privatives sont par elle visées.

A défaut de critique précise formulée par l'appelante en rapport avec la qualité des travaux d'électricité et la conformité des travaux réalisés à ceux figurant au devis, la demande en institution d'une expertise aux fins de déterminer si les travaux de remplacement du tableau électrique ont été effectués conformément aux règles de l'art et conformément au devis établi par la société E, est également à rejeter.

L'appelante conteste les montants réclamés en principe et en quantum. Elle demande que la somme de 7.348,59 € soit déduite dans le cadre d'un décompte à établir entre parties.

Il résulte de l'assignation du 29 juillet 2009 que le montant de 7.348,59 € a été déduit du montant total réclamé dans le décompte présenté par B et qu'après cette déduction le solde s'élevait à 11.181,46 €.

En conclusion des développements qui précèdent et à défaut de contestation précise relative aux montants ayant été facturés, l'appel est à rejeter comme non fondé.

Acritique le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamnée au paiement d'une indemnité de procédure et l'a déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle réclame une indemnité de procédure de 2.500 € pour chacune des deux instances.

L'intimée conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Eu égard à la décision à intervenir, les demandes de l'appelante sont à rejeter, une partie qui succombe dans ses prétentions ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et celles de l'intimée présentées en première instance et en instance d'appel sont justifiées au regard de l'équité.

Le jugement de première instance est à confirmer, la demande de A présentée en instance d'appel est à déclarer non fondée et celle d'B est à adjuger à concurrence de 1.000 €.

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,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 12 octobre 2011,

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

en déboute,

dit la dit la demande de la société à responsabilité limitée B présentée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée,

condamne A à payer à la société à responsabilité limitée B une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Sophie DEVOCELLE, 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 Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.