

Audience publique du trente octobre deux mille quatorze

Numéro 38306 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e :

A., demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 8 novembre 2011,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) le syndicat des copropriétaires de la Résidence RES.1, sise à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme **SOC.1** Luxembourg S.A. (anciennement **SOC.1'** Gérances et Services S.à r.l.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit NILLES du 8 novembre 2011,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) B., demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du prédit exploit NILLES du 8 novembre 2011,

n'ayant pas constitué avocat à la Cour,

3) la société anonyme SOC.1 Luxembourg S.A.; (anciennement **SOC.1'** Gérances et Services s.à r.l.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit NILLES du 8 novembre 2011,

n'ayant pas constitué avocat à la Cour.

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

Par exploit d'huissier de justice du 22 juin 2009, la société à responsabilité limitée **SOC.2** a fait donner assignation au syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** », sise à L-(...), (...), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner à payer à la demanderesse la somme de 20.687,04 euros avec les intérêts de retard à partir du 31 mars 2009, sinon de l'assignation jusqu'à solde. La demanderesse a requis la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement à intervenir et une indemnité de procédure.

Cette demande avait trait au paiement de travaux de rénovation du brisis et de la tourelle réalisés par la demanderesse dans la Résidence « **RES.1** ».

Par exploit d'huissier de justice du 10 février 2010, le syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » a fait donner assignation aux copropriétaires 1) **B.** et 2) **A.** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans le litige opposant la société **SOC.2** au syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » et s'entendre dire qu'ils doivent tenir le demandeur en intervention quitte et indemne de toute condamnation intervenant à son encontre dans le cadre de l'affaire principale. A titre subsidiaire, le demandeur en intervention a requis à voir condamner la défenderesse **B.** à lui payer la somme de 12.726,16 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et à voir condamner le défendeur **A.** à lui payer la somme 16.694,26 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le demandeur a requis à voir condamner chacun des défendeurs à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2010, **B.** a fait donner assignation 1) au syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » et 2) à la société anonyme **SOC.1** LUXEMBOURG à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que les montants des travaux ne doivent pas être mis à sa charge pour le prorata correspondant aux millièmes qu'elle détient dans la copropriété et pour voir dire que l'assignée **SOC.1** LUXEMBOURG S.A. a dépassé son mandat. A titre subsidiaire, la demanderesse a conclu à voir annuler la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 12 janvier 2010. La demanderesse a requis une indemnité de procédure de 1.500 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans l'affaire principale dirigée par la société à responsabilité limitée **SOC.2** contre le syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** », inscrite sous le numéro du rôle 122912, un jugement a été rendu en date du 19 janvier 2011 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg condamnant le syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.2** la somme de 20.687,04 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2009 jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure et les frais.

Au vu de la connexité existant entre elles et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le tribunal a, par jugement du 22 juin 2011, ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle 128215 et 129416, afin d'y statuer par un seul et même jugement.

Par ce même jugement du 22 juin 2011, le tribunal d'arrondissement a déclaré la demande dirigée par **B.** contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES.1** » (le SYNDICAT) et la société anonyme **SOC.1** LUXEMBOURG non fondée et en a débouté la demanderesse.

Quant à la demande dirigée par le SYNDICAT contre **B.** et **A.**, le tribunal a donné acte au SYNDICAT qu'il augmente sa demande en paiement dirigée contre **B.** à la somme de 16.063,02 euros et celle dirigée contre **A.** à la somme de 18.983,61 euros. Il a dit ces demandes fondées et a condamné **B.** au paiement de la somme de 16.063,02 euros et **A.** au paiement de la somme de 18.983,61 euros. **B.** a été condamnée aux frais de l'action introduite par elle contre le SYNDICAT et **B.** et **A.** ont été condamnés in solidum aux frais de l'action dirigée contre eux par le SYNDICAT. **B.** a encore été condamnée à payer au SYNDICAT un montant de 700 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et **A.** au paiement d'un montant de 400 euros sur cette même base.

B. et **A.** ont été déboutés de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier du 8 novembre 2011, **A.** a régulièrement relevé appel de la décision du 22 juin 2011, qui lui fut signifiée le 29 septembre 2011.

B. et la société anonyme **SOC.1 LUXEMBOURG S.A.**, assignées par l'exploit du 8 novembre 2011, n'ont pas comparu. L'acte introductif d'appel n'a pas été délivré en personne à **B.**.

Suivant exploit du 10 octobre 2014, **A.** a fait réassigner **B.** en vertu de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

L'article 84 du nouveau code de procédure civile, dont les dispositions sont applicables en instance d'appel, prévoit « Si, de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défailtantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire ».

Les dispositions de cet article, ayant essentiellement pour but d'éviter une contrariété de jugements lorsque les défendeurs sont assignés aux mêmes fins sont d'ordre public.

Or, en l'occurrence, **A.** s'est limité à assigner **B.** sans pour autant prendre des conclusions à son encontre.

Il n'y avait dès lors pas lieu de procéder par voie de réassignation.

Le SYNDICAT fait état d'un conflit d'intérêt puisqu'**A.** représente le SYNDICAT et agit également en nom personnel.

Il résulte des pièces produites qu'en date du 3 mai 2012, une assemblée générale extraordinaire révoquait le mandat de syndic confié à la société anonyme **SOC.1 LUXEMBOURG** et nommait à cette fin **A.**.

Il n'est pas contesté par le SYNDICAT qu'**A.** a démissionné de cette fonction le 19 juin 2012. Un éventuel conflit d'intérêt n'existe partant plus.

A. estime que c'est à tort que les juges de première instance ont dit que l'assignation en intervention, dirigée à son encontre et qui était une demande en condamnation pour paiement de charges, était connexe à la demande principale et de ce chef recevable étant donné qu'elle ne se rattachait pas aux prétentions des parties principales par un lien suffisant. Il estime en outre que l'assignation dirigée à son encontre est nulle et la demande irrecevable au motif que le copropriétaire et ancien propriétaire de l'appartement de **B.** (**M.C.**), ne figure pas à l'instance.

Le SYNDICAT conclut à l'irrecevabilité de ces moyens pour ne pas avoir été soulevés en première instance et avant toute défense au fond.

Cet argument est à écarter étant donné que les fins de non-recevoir peuvent être proposées en tout état de cause (Procédure civile, Dalloz, 23^e édition 1994, page 128).

On parle de connexité lorsque plusieurs demandes sont unies par des liens si étroits qu'il y a intérêt à les examiner ensemble.

Pour la qualification de connexité il faut que soient réunies deux conditions, un lien entre deux affaires, et en raison de ce lien, qu'il apparaisse utile ou préférable de les instruire et juger ensemble, parce que la solution d'une des affaires peut influencer sur l'autre de sorte que l'on peut aboutir, à les juger séparément, à des décisions contradictoires ou du moins peu cohérentes entre elles (Jurisclasseur Procédure Civile, Tome 4, Fasc 213-2, compétence - exception de litispendance et de connexité, n° 34).

Le SYNDICAT fut assigné par exploit d'huissier du 22 juin 2009 par la société **SOC.2** pour obtenir paiement du montant de 20.687,04 euros au titre d'une facture, relative à des travaux de rénovation dans la Résidence « **RES.1** » et demeurée impayée. Le SYNDICAT a ensuite donné assignation aux copropriétaires **B.** et **A.** aux fins de les voir intervenir dans le litige l'opposant à **SOC.2** et pour voir dire qu'ils doivent tenir le demandeur quitte et indemne de toute condamnation intervenant à son encontre dans le cadre de l'affaire introduite par **SOC.2** et pour voir condamner à titre subsidiaire **B.** au paiement du montant de 12.726,16 euros et **A.** au paiement de la somme de 16.694,26 euros du chef d'arriérés de charges incluant la quote-part dans les travaux réalisés par **SOC.2**.

Eu égard aux considérations ci- avant relevées, les juges de première instance ont à juste titre dit que la demande dirigée contre **A.** était connexe à la demande principale et le moyen soulevé est à rejeter.

Le fait que l'ancien copropriétaire **C.** ne figure pas à l'instance est sans incidence sur l'issue du litige à l'égard d'**A.** de sorte que le deuxième moyen de nullité ou d'irrecevabilité de la demande soulevé par l'appelant, d'ailleurs non autrement motivé, est également à écarter.

A. estime ensuite que c'est à tort qu'il a été condamné au paiement du montant de 18.983,61 euros.

Il demande à la Cour d'appel de dire que l'assemblée générale, lors de laquelle les travaux de **SOC.2** ont été autorisés, est irrégulière au motif que le SYNDICAT a intentionnellement oublié de convoquer l'ancien copropriétaire **C.** à cette assemblée pour que le copropriétaire **D.** devienne majoritaire.

Le SYNDICAT s'oppose à cette demande puisqu' **A.** n'a pas requis l'annulation des résolutions dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Il résulte des pièces produites que les travaux de **SOC.2** ont été approuvés par une assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité des membres

présents le 14 mai 2007 et que lors de l'assemblée générale du 12 janvier 2010 le décompte pour l'année 2008 a été approuvé. **A.** ne conteste pas que ces décisions lui ont, à chaque fois, été notifiées, ni par conséquent le bien-fondé de l'affirmation du SYNDICAT qu'**A.** n'a jamais requis l'annulation de résolutions dans le délai légal de deux mois suite à la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Si les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans une intention de nuire, toujours est-il qu'aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 118).

Le délai de deux mois ne trouve pas application dans le cas où l'assemblée générale a pris une décision contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 16 mai 1975 (Jurisclasseur Copropriété, fasc. 87-20, n° 82).

Or, il n'est en l'occurrence pas allégué ni établi que les décisions prises lors de l'assemblée générale attaquée sont contraires à des dispositions d'ordre public.

Le délai de deux mois pour contester les décisions prises lors de l'assemblée générale est, dès lors, applicable.

Compte tenu de ce qui précède et étant donné qu'**A.** n'a fait aucun recours contre la décision de ladite assemblée générale dans le délai prévu à l'article 34, alinéa 2 de la loi sur la copropriété, il est actuellement forclus à mettre en cause les décisions prises et ses contestations doivent être rejetées.

L'assemblée générale du 14 mai 2007 a voté à l'unanimité des voix présentes ou représentées de donner commande à **SOC.2** pour la remise en état de la

toiture selon devis. L'ensemble des frais résultant tant des travaux initiaux que des travaux supplémentaires, a fait l'objet d'un vote approuvé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 12 janvier 2010.

En vertu des décomptes des 5 février 2010 et 25 février 2011 produits en cause par le SYNDICAT, **A.** redoit la somme de 18.983,61 euros.

Il prétend cependant qu'il a réglé la somme de 7.886,77 euros pour les travaux effectués par **SOC.2**. Or, comme il ne détient que 246,01 millièmes sa quote-part n'aurait été que de 5.087,68 euros.

Cette affirmation reste cependant en l'absence de pièces à l'état de pure allégation.

Comme les paiements allégués d'un montant total de 7.886,77 euros ont été pris en compte par le SYNDICAT et en l'absence de contestations d'**A.** quant aux autres montants, la demande du SYNDICAT a à bon droit été déclarée fondée pour la somme de 18.983,61 euros.

Le SYNDICAT réclame la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il explique à l'appui de cette demande que la procédure d'appel introduite par **A.** est purement dilatoire et n'avait pour but que de retarder l'exécution du jugement intervenu en date du 22 juin 2011. L'appelant aurait attendu le dernier jour pour interjeter appel et n'aurait jamais procédé à l'enrôlement de l'affaire. En tant que partie intimée elle aurait elle-même dû procéder à l'enrôlement de l'acte d'appel en date du 7 février 2012.

Comme ces faits ne sont cependant pas de nature à établir qu'**A.** a fait dégénérer en abus son droit d'appel, la demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 6-1 du code civil du SYNDICAT est à rejeter.

Eu égard au résultat du litige, c'est à bon droit que **A.** a été condamné en première instance au paiement d'une indemnité de procédure de 400 euros.

La demande du SYNDICAT en instance d'appel et basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, est à déclarer fondée pour la somme de 1.500 euros, la condition d'iniquité requise par la loi étant remplie.

La demande de l'appelant **A.** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter, la partie succombant en appel ne pouvant y prétendre.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de **B.** et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute le syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » de sa demande basée sur l'article 6-1 du code civil,

condamne **A.** à payer au syndicat de la copropriété de la Résidence « **RES.1** » la somme de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **A.** aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.