

Audience publique du dix-sept novembre deux mille seize

Numéro 41356 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme **AA.**), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 17 juin 2014,

comparant par Maître Yasemin CENGIZ-KIYAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée **BB.**), agissant en sa qualité de syndic des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), établie et ayant son siège social à (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

2) le **Syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée BB.), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 21 juin 2013, la société anonyme AA.) (ci-après AA.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée BB.), prise en sa qualité de syndic des copropriétaires de l'immeuble « ... » et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « ... » à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler la décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 25 avril 2013 faute de convocation valable de AA.).

AA.) a requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la somme de 500 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi du fait du non-respect de ses droits de propriétaire.

A l'appui de sa demande, AA.) a soutenu que le défaut de convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 constitue une violation des articles 34 et 35 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée. L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires se serait ainsi tenue en violation des règles de ladite loi et au mépris de ses droits.

Les parties défenderesses ont demandé de dire que AA.) n'a pas qualité à agir et de déclarer les demandes irrecevables, sinon non fondées. Elles ont requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par un jugement du 26 mars 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande non fondée, a débouté AA.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné cette dernière à payer à BB.) et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « ... » une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Par exploit d'huissier du 17 juin 2014, AA.) a régulièrement relevé appel de la décision du 26 mars 2014 lui signifiée le 28 mai 2014.

Elle demande de réformer la décision entreprise, d'annuler la décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 25 avril 2013, faute de convocation valable et de la décharger de toute condamnation prononcée à son égard.

AA.) expose dans son acte d'appel que contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, elle rapporte non seulement la preuve de son acquisition des différents lots de la copropriété de l'immeuble «Route de

Luxembourg N°9 Pétange », mais qu'elle rapporte encore la preuve que ce transfert de propriété a été valablement notifié au syndic par une lettre au 30 octobre 2012, adressée par l'ancien propriétaire Roy DD.) à BB.). A cette même date, la fiche signalétique sollicitée par BB.) et valablement remplie par l'appelante prouvant sa qualité de propriétaire, lui aurait également été adressée, de sorte qu'en date du 30 octobre 2012, BB.) avait connaissance du transfert de propriété. Roy DD.), acquéreur et administrateur unique de AA.) aurait fait déclaration de command et le syndic ne pouvait dès lors ignorer le transfert de propriété à compter du 30 octobre 2012. AA.) aurait également payé régulièrement les charges de copropriété.

AA.) estime encore que contrairement à ce que soulignent les parties adverses, l'article 31 de la loi du 16 mai 1975 n'oblige pas les copropriétaires à communiquer un quelconque document officiel au syndic. La notification faite par Roy DD.) par courrier daté du 30 octobre 2012, en tant qu'ancien propriétaire, remplirait bien les critères requis par la loi et aurait dû suffire à BB.) pour procéder à la mise à jour de son registre des copropriétaires. Selon elle, son action n'est pas abusive. Elle prétend avoir subi un préjudice puisqu'elle n'a pas été en mesure de représenter ou de faire valoir ses intérêts. Elle réclame de ce chef à titre de dommages et intérêts les montants de 1.000 EUR et de 6.344,12 EUR. Elle soutient encore qu'elle a été dans l'obligation de recourir aux services d'un avocat et qu'en vertu du principe fondamental de la réparation intégrale du préjudice, elle serait en droit de réclamer le montant de 6.344,12 EUR au titre des honoraires d'avocat exposés.

Les parties intimées répliquent que le renvoi par la partie appelante de la seule fiche signalétique ne saurait constituer une preuve valable du transfert de propriété des lots à AA.). Elles estiment que ce document ne précise aucunement à quelle date l'appelante est devenue propriétaire des lots. En outre, l'extrait du registre foncier, communiqué en cours d'instance, ne permettrait pas de répondre à cette question. Roy DD.) n'aurait pas communiqué la déclaration de command invoquée. Les juges de première instance auraient à bon droit constaté l'absence de communication de document officiel à BB.) avant la tenue de l'assemblée générale pour déclarer sa demande en annulation non fondée. La partie appelante aurait par ailleurs eu connaissance de la tenue de ladite assemblée par la personne même de Roy DD.) en sa qualité d'administrateur unique de AA.).

MOTIFS DE LA DECISION

Il est constant en cause que Me CC.) a vendu aux époux DD.)-EE.) plusieurs lots d'un immeuble en copropriété, dénommé « », sis à (...) et que ce changement de propriétaire a été notifié par le notaire au syndic de la copropriété.

BB.) a modifié et mis à jour son registre des copropriétaires en inscrivant les époux DD.)-EE.) comme propriétaires effectifs des lots vendus.

Par courrier du 30 octobre 2012, DD.) écrit dans les termes suivants à BB.): « Je vous prie de noter que c'est la société AA.) SA qui est devenue nouveau propriétaire des locaux de Maître CC.). Je vous prie de trouver en annexe la fiche signalétique remplie (...) ».

Roy DD.) a annexé à ce courrier une fiche signalétique propriétaire.

Par courrier du 7 novembre 2012, BB.) s'est adressé aux époux DD.)-EE.) dans les termes suivants : « (...) Enfin, concernant le nouveau propriétaire des locaux de Maître CC.). Nous sommes en possession d'un acte indiquant que les acquéreurs sont Monsieur DD.) et Madame EE.). Il n'est stipulé à aucun moment que la société AA.) SA est propriétaire de ces locaux. Merci donc de bien vouloir nous faire parvenir tout document officiel afin que nous puissions effectuer la mutation ».

Par courrier recommandé du 13 mai 2013, DD.), en sa qualité d'administrateur de la société anonyme AA.), a demandé que BB.) annule l'assemblée générale qui s'est tenue le 25 avril 2013 au motif que AA.) aurait dû être convoquée à cette assemblée au lieu et place des époux DD.)-EE.).

Par courrier du 15 mai 2013, BB.) a répondu: « (...) Nous vous rappelons à toute bonne fin qu'un simple courrier ne suffit pas afin de prouver le changement de propriétaire d'un bien. Lorsque vous nous avez notifié le changement de propriétaire, nous vous avons alors réclamé une copie de l'acte notarié stipulant que le propriétaire était bien AA.), et non pas DD.) EE.) comme le mentionne l'acte notarié de Me SCHUMAN daté du 15 Novembre 2012. (...) Etant donné que vous ne nous avez jamais présenté le document demandé, nous avons donc considéré que les acquéreurs étaient bien DD.) EE.), en conformité avec l'acte notarié reçu ».

AA.) prétend avoir informé sans délai le syndic du changement de propriétaire et avoir ainsi rempli l'obligation lui incombant en vertu de l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cet article ne spécifierait pas qu'un acte notarié ou un autre document officiel doive être versé comme preuve de la mutation des lots. Elle aurait fait déclaration de command, aurait payé les charges et aurait fait parvenir à BB.) la fiche signalétique attestant du changement de propriétaire.

BB.) maintient qu'elle n'a reçu qu'un projet d'acte notarié et qu'une fiche signalétique.

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 : « 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 ».

Il résulte du projet d'acte versé en cause, non contesté par les intimés, que les époux DD.)-EE.) ont acquis de Maître CC.) différents lots, soit 229,334 millièmes de l'immeuble « ... ».

AA.) produit en instance d'appel la déclaration de command du 25 octobre 2012 dont elle a déjà fait état en première instance mais qui n'a pas été versée par ses soins.

Aux termes de ce document, les époux DD.)-EE.) usent de la faculté d'élire command et déclarent que les immeubles désignés dans l'acte notarié du 25 octobre 2012 ont été acquis par eux pour compte de AA.) représentée par son administrateur unique DD.), lequel, après avoir pris communication dudit acte de vente, a déclaré accepter pour compte de AA.) la déclaration de command et l'obliger à l'exécution de toutes les charges, conditions et obligations aux lieu et place des époux DD.)-EE.) et de la manière dont ceux-ci étaient eux-mêmes engagés.

BB.) fait valoir qu'elle n'a cependant jamais eu la communication d'un document officiel attestant la qualité de propriétaire de AA.).

Aux termes de l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis: « Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits ».

C'est d'abord à tort que l'appelante fait valoir que BB.) avait parfaitement l'opportunité de vérifier les déclarations de Roy DD.) au sujet de la qualité de propriétaire de AA.) en requérant un extrait cadastral auprès de l'administration concernée puisqu'aux termes de l'article précité le transfert de propriété doit être notifié au syndic soit par les parties, soit par le notaire.

En outre, le fait par AA.) d'avoir régulièrement payé les charges locatives n'est pas de nature à constituer la preuve de la qualité de propriétaire de AA.) à l'égard du syndic.

La Cour de cassation française a décidé que nonobstant transcription de la vente, le vendeur est considéré comme propriétaire à l'égard du syndicat tant que la notification n'a pas eu lieu, les transferts de propriété non notifiés au syndic étant inopposables au syndicat. (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 354).

« La convocation [à l'assemblée générale] doit être adressée à tous les copropriétaires sans exception. Or, le syndic n'a à considérer comme copropriétaires que ceux dont la qualité lui a été formellement notifiée. Aussi,

*en cas d'aliénation d'un lot, le changement de propriétaire ne lui est-il opposable qu'à partir de la notification du transfert de propriété. En attendant, le vendeur conserve à l'égard du syndicat tous ses droits et obligations. Lorsque la notification n'intervient qu'après l'envoi des convocations, le syndic n'est pas obligé de convoquer en outre le nouveau propriétaire quoique, en principe, ce dernier ait dorénavant seul qualité pour assister à l'assemblée générale, [...] » (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 503).*

Cette obligation de notification au syndic s'applique à tout transfert de propriété. Par conséquent, il incombe à AA.) d'établir outre sa qualité de copropriétaire à la date d'envoi de la convocation à l'assemblée, également la notification au syndic du transfert de propriété.

Si l'article 31 précité n'établit pas, comme le fait valoir AA.), une liste de documents officiels qu'il faut communiquer au syndic, toujours est-il que l'alinéa 2 de l'article 31 prévoit que la notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Au vu des pièces versées en cause, DD.) a, dans son courrier du 30 octobre 2012, informé BB.) que AA.) est devenue nouveau propriétaire des locaux de Maître CC.). Il a annexé à ce courrier une fiche signalétique propriétaire dans laquelle il a indiqué AA.) comme propriétaire des lieux « ... ».

Il n'est d'abord pas contesté que la déclaration de command n'a jamais été notifiée au syndic et la fiche signalétique invoquée par l'appelante ne comporte aucune indication quant aux lots acquis par AA.).

Dans ces conditions, et en l'absence de communication à BB.) d'un document prouvant au 25 avril 2013 la qualité de copropriétaire de AA.) des lots plus amplement désignés au projet d'acte notarié du 25 octobre 2012, la demande en annulation de l'assemblée générale ordinaire du 25 avril 2013 est non fondée. L'appel de AA.) est partant non fondé de ce chef.

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a débouté AA.) de sa demande en obtention de 500 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice du fait du non-respect de ses droits en tant que propriétaire et AA.) est à débouter de l'augmentation de cette demande à 1.000 EUR présentée en instance d'appel ainsi que de sa demande en allocation d'un montant de 6.344,12 EUR au titre d'honoraires d'avocat tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que AA.) a été condamnée en première instance au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR. Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 750 EUR.

Etant donné que la partie qui succombe au litige ne peut pas bénéficier des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté AA.) de sa

demande présentée sur base de cette disposition légale et la demande de l'appelante présentée en instance d'appel est 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,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société anonyme AA.) de l'augmentation de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour non-respect de ses droits de propriétaire, de sa demande en allocation du montant de 6.344,12 EUR à titre d'honoraires d'avocat ainsi que de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme AA.) à payer tant à la société à responsabilité limitée BB.) qu'au syndicat des copropriétaires de l'immeuble « ... » une indemnité de procédure de 750 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme AA.) 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.