

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 40/24 - IX – CIV

Audience publique du dix-huit avril deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00162 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Martine DISIVISCOUR, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 20 janvier 2023,
défendeur sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA AVOCAT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, anciennement SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux termes du prêt exploit HOFFMANN du 20 janvier 2023, demandeur par appel incident,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait à l'action d'PERSONNE1.), propriétaire, depuis le 27 mai 2020, d'un appartement situé dans la ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), en nullité de l'assemblée générale ordinaire (AGO) des copropriétaires tenue en date du 12 février 2021, sinon des résolutions prises lors de cette AGO sur convocation de PERSONNE2.), en tant que présidente du conseil syndical.

Par exploit d'huissier du 19 avril 2021, PERSONNE1.) fit donner assignation au Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.) (ci-après le SYNDICAT) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 12 février 2021, sinon voir annuler la résolution numéro 4 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021, en conséquence, voir annuler les résolutions numéros 3, 5 et 6 prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021 et voir condamner le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, il fit valoir avoir appris par procès-verbal du 19 février 2021 qu'une assemblée générale se serait tenue par « vote à distance » en date du 12 février 2021 suite à une convocation de PERSONNE2.), qui se prévaudrait de sa qualité de présidente du conseil syndical ; que cette assemblée aurait entre autres nommé, à la résolution n° 4, la société anonyme SOCIETE2.) SA, actuellement la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.)) comme nouveau syndic de la résidence, bien que suivant une assemblée générale de 2019, la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après SOCIETE3.)) ait été reconduite comme syndic pour une durée indéterminée avec un maximum de 3 ans. Soutenant ne pas avoir reçu de convocation pour ladite assemblée du 12 février 2021 et contestant que PERSONNE2.) ait eu qualité pour convoquer cette assemblée, il conclut à l'irrégularité de la convocation au motif que PERSONNE2.) aurait dû être autorisée par ordonnance du Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg de convoquer ladite assemblée et de la présider et que le délai de 15 jours entre la notification de la convocation et la date de l'assemblée n'aurait pas non plus été respecté. Il ajouta que la tenue de l'assemblée générale serait également irrégulière dans la mesure où les dispositions relatives à la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue des réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales n'auraient pas non plus été respectées et qu'en tout état de cause, la

nomination de SOCIETE1.) en tant que syndic serait irrégulière au vu du fait que SOCIETE3.) avait toujours mandat à ce moment.

Le SYNDICAT s'opposa à la demande faisant plaider qu'une assemblée générale des copropriétaires aurait eu lieu en date du 18 février 2021 et que tous les copropriétaires, dont PERSONNE1.), auraient été régulièrement convoqués par lettre recommandée du 11 février 2021 ; que PERSONNE2.) aurait eu compétence pour convoquer l'assemblée générale litigieuse, précisant à ce titre que le mandat de SOCIETE3.) se serait terminé régulièrement au 31 décembre 2020. Il expliqua encore qu'il y aurait eu urgence de sorte que le délai de convocation de 15 jours n'aurait pas à être respecté et que tant la régularité de la tenue de l'assemblée que celle du vote à distance ainsi que de la nomination de SOCIETE1.) en tant que syndic, le mandat de l'ancien syndic ayant pris fin au 31 décembre 2020, aurait été respectée et il précisa quant à ce dernier point que le mandat confié au nouveau syndic aurait été confirmé par une assemblée du 17 juin 2021.

Il demanda reconventionnellement la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 10.000.- euros, une indemnité de procédure de 1.000.- euros et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement contradictoire n° 2022TALCH10/00180 du 11 novembre 2022, le tribunal a reçu la demande d'PERSONNE1.) en la pure forme, a déclaré irrecevable la demande en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021, a déclaré recevable la demande en annulation des résolutions litigieuses prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021, dit la demande non fondée, dit la demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée, dit la demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 2.000.- euros, partant condamné PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT le montant de 2.000.- euros, dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a, après avoir constaté que la présence d'PERSONNE1.) lors de l'AGO du 12 février 2021 n'aurait pas pu avoir d'incidence concernant les décisions votées lors de ladite assemblée et qu'il ne saurait dès lors invoquer l'existence d'un préjudice dans son chef en raison de l'absence de convocation, rejeté son moyen de nullité lié à l'absence de convocation. Il a ensuite retenu qu'une autorisation du président du tribunal d'arrondissement pour convoquer l'AGO et la présider n'a en l'espèce pas été nécessaire, PERSONNE2.) ayant agi en sa qualité non contestée de présidente du conseil syndical et le mandat du syndic SOCIETE3.) ayant pris fin au 31 décembre 2020. Les juges de première instance ont enfin constaté que les règles prévues pour le vote à distance ont bien été respectées. L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire du SYNDICAT a été rejetée par le tribunal en l'absence de faute prouvée dans le chef d'PERSONNE1.).

Par exploit du 20 janvier 2023, PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement lui notifié le 15 décembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 janvier 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 13 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Discussion

PERSONNE1.) demande à la Cour de déclarer nul le jugement entrepris alors que le tribunal a statué ultra petita en accordant au SYNDICAT une indemnité de procédure pour un montant supérieur à celui réclamé. A défaut, il demande à la Cour de réformer le jugement entrepris dans toute sa teneur, de le décharger de la condamnation prononcée en première instance, ainsi que de lui adjuger le bénéfice de ses demandes originelles.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, il développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance. Il se prévaut notamment d'irrégularités de forme relatives à la convocation à l'assemblée générale du 12 février 2021, ainsi que d'irrégularité de fond concernant les résolutions adoptées lors de ladite assemblée, lors de laquelle il était absent. Il reproche ainsi au tribunal d'avoir retenu à tort que l'absence de convocation valable à l'assemblée n'encourrait pas l'annulation des décisions prises lors de celle-ci en l'absence de préjudice subi dans son chef et d'avoir retenu à tort que le mandat de syndic d'*SOCIETE3.)* avait pris fin de plein droit et que *PERSONNE2.)* disposait de la qualité de présidente du conseil syndical.

Il demande encore à voir condamner le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour chacune des deux instances.

En ce qui concerne l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021, il fait valoir avoir lancé une seconde assignation en date du 16 août 2021, alors que les mêmes problèmes (absence de convocation ; conseil syndical non valablement constitué) se poseraient quant à cette assemblée qui aurait ratifié la désignation du nouveau syndic intervenue lors de la précédente assemblée.

Le SYNDICAT forme appel incident et demande à voir réformer le jugement entrepris sur deux points : premièrement, *PERSONNE1.)* a, contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal, reçu le formulaire de convocation à l'assemblée, de sorte que les demandes d'*PERSONNE1.)* sont irrecevables et deuxièmement, *PERSONNE1.)* a agi de manière purement dilatoire justifiant l'octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire en faveur du SYNDICAT. Pour le surplus, il conclut à la confirmation du jugement entrepris en reprenant ses moyens développés devant le tribunal.

Il sollicite la condamnation d'*PERSONNE1.)* à lui payer en appel une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 10.000.- euros sur base de l'article 6-1,

respectivement 1382 et 1383 du Code civil, une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et qu'il soit condamné aux frais et dépens.

Pour s'opposer au moyen de nullité du jugement, il objecte que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge et ce tant en ce qui concerne l'octroi de cette indemnité que son montant.

Par conclusions subséquentes, il fait valoir que l'AGO litigieuse a fait l'objet d'une régularisation lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021, de sorte que l'acte d'appel d'PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable pour défaut d'intérêt à agir.

Appréciation de la Cour

- Nullité du jugement entrepris

En application de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

Le tribunal, en condamnant PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure supérieure à celle réclamée par ce dernier, a violé le prédit article 54.

Il s'ensuit que la disposition du jugement entrepris relative à l'indemnité de procédure pour autant qu'elle dépasse le montant réclamé de 1.000.- euros et non pas l'entièreté dudit jugement encourt l'annulation.

- Défaut de qualité et d'intérêt à agir

Il est admis que pour agir en justice, il faut qu'une personne ait un intérêt à agir, qu'elle se prévale d'un intérêt légitime né et actuel (cf. DALLOZ, Encyclopédie de Procédure civile, v° action N. 60 ; GIVERDON, La qualité : condition de recevabilité de l'action en justice D. 1952, Chron. 85). Il faut donc justifier d'un intérêt personnel et direct ; que la qualité est donc le titre qui permet au plaideur d'exiger du juge qu'il statue sur le fond du litige (...) : elle réalise la jonction entre l'action, d'une part, et le fond du litige, d'autre part. (cf. GIVERDON op. cit. ; SOLUS et PERROT, Tome 1, N. 26).

Par qualité à agir, on entend le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Une demande est irrecevable si le demandeur n'est pas réellement titulaire du droit invoqué. Ainsi, l'existence du droit litigieux influe directement sur la recevabilité de l'action.

Le défaut d'intérêt et le défaut de qualité, dont le premier n'est d'ailleurs qu'une espèce, constituent des fins de non-valoir, qui, bien que tenant au fond, ne sont pas d'ordre public, ni en conséquence à toiser d'office (cf. Dalloz, Encyclopédie de Procédure Civile éd.1955, verbo Action, no.99).

La qualité à agir est le titre auquel on figure dans un procès. Ont seuls qualité : le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers (cf. GARÇONNET et BRU, Traité de Procédure Théorique et Pratique, T. I., no 363). L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir. Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

L'intérêt à agir doit être apprécié au moment de l'engagement de l'action (cf. Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 8.12.2010, Lexisnexis no Jurisdata 2010-023242).

La question de savoir si cette personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut relève du fond et ne se pose donc pas au stade la recevabilité. Celui qui se prétend titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Comme PERSONNE1.) affirme qu'il est titulaire du droit d'agir en annulation de l'assemblée générale ordinaire (AGO) des copropriétaires tenue en date du 12 février 2021, sinon des résolutions prises lors de cette AGO, il a qualité à agir.

La question de savoir si PERSONNE1.) est réellement titulaire du droit invoqué relève du fond.

Le moyen d'irrecevabilité est à rejeter.

- *Nullité de l'AGO, sinon des décisions de l'AGO du 12 février 2021*

Il convient de relever qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *[i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *[c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. LARCIER, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Quant aux faits en cause, la Cour renvoie aux développements ci-dessus ainsi qu'à l'énoncé des faits constants repris par le jugement dont appel, énoncé qu'elle reprend, pour faire partie intégrante du présent arrêt.

En résumé, les parties reprennent quant au fond leurs moyens et arguments de première instance.

La Cour renvoie pour le détail de la procédure de tenue de l'assemblée générale litigieuse (convocation, date, procès-verbal, etc.) aux indications avérées contenues dans le jugement déféré.

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois : en premier lieu l'inobservation des formalités légales dans la convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu le dépassement de pouvoir et en troisième lieu la fraude et l'abus de majorité. (ELTER et SCHOCKWEILER, La copropriété des immeubles bâtis, édition 1978, nos 534 et suivants)

L'opportunité même des décisions prises en assemblée générale n'est dès lors pas susceptible d'être contestée, car les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété (JCL Copropriété fasc. 85 ; JCL assemblées générales fasc. 95-35).

Il appartient à la partie qui se prévaut de la nullité d'une résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires d'établir à quel titre celle-ci encourt la nullité.

Quant à la qualité à agir, il y a lieu de préciser que seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée (cf. ELTER & SCHOCKWEILER, op.cit., n° 542).

PERSONNE1.) peut donc agir en annulation d'une telle décision à partir du moment où il n'a pas assisté à la réunion, peu importe qu'il ait ou non été convoqué.

Le jugement de première instance est néanmoins à confirmer en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande en annulation de l'AGO litigieuse, au motif qu'il est impossible de demander l'annulation d'une assemblée générale dans son ensemble.

Dans son dernier corps de conclusions daté du 22 décembre 2023, le SYNDICAT fait plaider que même à admettre que l'AGO litigieuse soit entachée d'une cause de nullité, elle a en tout état de cause fait l'objet d'une régularisation lors d'une assemblée générale extraordinaire (AGE) tenue en date du 17 juin 2021, ce qui rendrait de facto l'action en nullité d'PERSONNE1.) irrecevable.

PERSONNE1.) n'a en raison des impératifs de la procédure de mise en état simplifiée pas été en mesure de prendre position sur ce moyen de défense.

La Cour note également qu'PERSONNE1.) a, par exploit du 16 août 2021, assigné le SYNDICAT à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir notamment prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 17 juin 2021, sinon voir annuler la résolution numéro 3 prise lors de l'assemblée générale du 17 juin 2021.

Bien que ce fait soit connu du SYNDICAT depuis les conclusions d'PERSONNE1.) du 14 juillet 2023, celui-ci n'en a tiré aucune conséquence juridique par rapport à son nouveau moyen d'irrecevabilité.

Cette question n'ayant pas été abordée, l'instruction doit encore être complétée sur ce point.

Au vu de ce qui précède il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2024 pour permettre aux parties de prendre position quant aux points ci-avant relevés.

En attendant, il y a lieu de surseoir à statuer sur le sort des demandes et de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

annule la disposition du jugement entrepris relative à l'indemnité de procédure alloué au Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.) pour autant qu'elle dépasse le montant réclamé de 1.000.- euros ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la demande en annulation de l'assemblée générale ordinaire du 12 février 2021 dans son ensemble est irrecevable ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de conclure quant aux points soulevés dans la motivation du présent arrêt, à savoir, la régularisation de l'assemblée générale ordinaire du 12 février 2021 lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021 et l'action en annulation de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021 introduite le 16 août 2021 ;

réserve le surplus et les frais ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.