

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 104/24 - IX – CIV

Audience publique du cinq décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00162 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier 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

Vu l'arrêt N° 40/24 - IX – CIV du 18 avril 2024.

Pour rappel, 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 ayant trait à la désignation du syndic de la copropriété prises lors de cette AGO sur convocation de PERSONNE2.), en tant que présidente du conseil syndical.

Statuant sur l'appel interjeté le 20 janvier 2023 par PERSONNE1.) contre le jugement contradictoire n° 2022TALCH10/00180 du 11 novembre 2022, lui signifié le 15 décembre 2022, ayant déclaré irrecevable la demande en annulation de l'AGO du 12 février 2021, ayant déclaré non fondée la demande en annulation des résolutions litigieuses prises lors de l'AGO du 12 février 2021, ayant débouté PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'ayant condamné à payer au Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.) (ci-après le SYNDICAT) le montant de 2.000.- euros et à payer les frais et dépens de l'instance, la Cour a, par arrêt N° 40/24 - IX – CIV du 18 avril 2024 précité, reçu les appels principal et incident en la forme ; annulé la disposition du jugement entrepris relative à l'indemnité de procédure allouée au SYNDICAT pour autant qu'elle dépasse le montant réclamé de 1.000.- euros ; confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la demande en annulation de l'AGO du 12 février 2021 dans son ensemble est irrecevable ; avant tout autre progrès en cause, révoqué l'ordonnance de clôture pour permettre aux parties de parfaire l'instruction du dossier quant à une éventuelle régularisation de l'AGO du 12 février 2021.

Sur ce, PERSONNE1.) a conclu le 12 juin 2024.

Maître Marc THEWES a déposé mandat le 1^{er} juillet 2024.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 23 septembre 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 6 novembre 2024, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

Discussion

Pour rappel, PERSONNE1.) se prévalait d'irrégularités de forme relatives à la convocation à l'assemblée générale du 12 février 2021, ainsi que d'irrégularités

de fond concernant les résolutions adoptées lors de ladite assemblée et plus précisément celles ayant trait à la désignation du syndic de la copropriété.

Suite à l'arrêt précité, il fait valoir que l'assignation introduite le 16 août 2021 contre l'assemblée extraordinaire des copropriétaires (AGE) tenue en date du 17 juin 2021, et valant selon le SYNDICAT régularisation des décisions prises lors de l'AGO du 12 février 2021, n'a pas encore été tranchée et est tenue en suspens en attendant l'issue de la présente affaire.

Le SYNDICAT n'a plus conclu.

Appréciation de la Cour

- Dépôt de mandat

Maître Marc THEWES, avocat constitué pour le SYNDICAT dans la procédure d'appel, a informé la Cour le 1^{er} juillet 2024 qu'il a déposé mandat. Néanmoins, dans la mesure où ce dernier s'est constitué avocat en date du 24 janvier 2023, suite à l'acte d'appel d'PERSONNE1.) du 20 janvier 2023, il continue à représenter le SYNDICAT tant qu'il n'est pas remplacé par la constitution d'un nouvel avocat. Son information selon laquelle il a déposé mandat est donc sans incidence au regard des règles de représentation devant la Cour.

L'arrêt sera donc contradictoire à l'égard du SYNDICAT en application des articles 74, 76, 172 et 197 du Nouveau Code de procédure civile.

- Au fond

A titre liminaire, la Cour tient encore à relever qu'elle se trouve liée par les motifs décisifs de l'arrêt 40/24 - IX – CIV du 18 avril 2024 suivant lequel il a été retenu :

- que seule la disposition du jugement entrepris relative à l'indemnité de procédure pour autant qu'elle dépasse le montant réclamé de 1.000.- euros encourt l'annulation et non pas l'entièreté dudit jugement ;
- qu'PERSONNE1.) a qualité à agir ;
- que la demande en annulation de l'AGO du 12 février 2021 dans son ensemble est irrecevable.

Concernant ensuite le moyen du SYNDICAT suivant lequel l'AGO du 12 février 2021 (et donc implicitement les résolutions litigieusesNUMERO2.) à 6 prises lors de cette assemblée) a fait l'objet d'une régularisation lors d'une AGE tenue en date du 17 juin 2021, la Cour a relevé, dans l'arrêt précité, qu'PERSONNE1.) a, par exploit du 16 août 2021, assigné le SYNDICAT en justice pour voir notamment prononcer l'annulation de l'AGE du 17 juin 2021, sinon voir annuler la résolution numéroNUMERO2.) prise lors de cette assemblée.

Cette résolution numéroNUMERO2.) a pour objet la ratification de la désignation de l'agence SOCIETE2.) SA comme syndic de la copropriété.

Or, c'est justement la désignation de l'agence SOCIETE2.) SA comme syndic de la copropriété qui est critiquée par l'appelant et fait l'objet d'une demande en annulation dans le cadre de la présente affaire (cf. assignation du 19 avril 2021, page 4, point C).

La question de savoir si l'appelant a toujours intérêt à agir en annulation alors que la décision litigieuse adoptée au cours de l'AGO du 12 février 2021 a été réitérée par une assemblée postérieure, en l'occurrence, celle du 17 juin 2021, se pose en conséquence.

Selon la Cour de cassation française, tant que l'assemblée générale (AG) au cours de laquelle ont été réitérées les décisions attaquées n'est pas devenue définitive, les copropriétaires ont un intérêt à contester la validité de ces mêmes décisions adoptées lors d'assemblées antérieures. Il en est ainsi même si aucune décision n'a encore été rendue dans l'instance en nullité de la dernière AG (Cass. 3^e civ. 26-9-2007 n° 06 17.069 : BPIM 6/07 inf. 437 ; Cass. 3^e civ. 2-3-2017 n° 16 11.735 : BPIM 2/17 inf. 137).

En revanche, dans le cas où l'AG qui reprend les décisions votées lors d'une assemblée antérieure n'a pas fait l'objet d'un recours, ou lorsque ce recours est rejeté, le copropriétaire qui poursuit la nullité de la première assemblée générale n'a plus d'intérêt à agir (Cass. 3^e civ. 3-11-2009 n° 08 12.770 ; Cass. 3^e civ. 14-4-2010 n° 09 13.988). Ceci est logique, puisque les décisions qu'il conteste sont devenues définitives.

En l'espèce, la décision litigieuse ayant trait à la désignation du syndic de copropriété prise le 17 juin 2021 n'est pas définitive puisqu'un recours a été exercé contre elle et qu'il n'a pas encore été examiné : le copropriétaire, en l'occurrence, l'appelant, a donc encore intérêt à agir en nullité des décisions de la première AG. En effet, si les résolutions adoptées le 17 juin 2021 sont annulées, celles prises le 12 février 2021 vont subsister. Le recours conserve donc toute son utilité, tant que l'AG du 17 juin 2021 n'a pas été définitivement validée.

Il est constant en cause que le recours introduit le 16 août 2021 par l'appelant contre l'AGE du 17 juin 2021 n'est pas toisé.

Dans ces conditions, il y a lieu à sursoir à statuer en attendant l'issue de la procédure pendante devant la 8^e chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg sous le numéro TAL-2021-07406 du rôle.

Il y a lieu de réserver le surplus de la demande.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'arrêt N° 40/24 - IX – CIV du 18 avril 2024 ;

avant tout progrès en cause,

sursoit à statuer en attendant l'issue de la demande en annulation des décisions de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires du 17 juin 2021 actuellement pendante devant la 8^e chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg sous le numéro TAL-2021-07406 du rôle ;

réserve le surplus de la demande ainsi que les frais.

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.