

A U D I E N C E P U B L I Q U E D U V E N D R E D I ,  
2 8 A V R I L 1 9 8 9

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit:

9814189

Dans la cause e n t r e :

1)S.) , employé privé, demeurant à (...)

2)H.) , épouse de S.) , demeurant à (...)

d e m a n d e u r s, comparant par Maître Marc FEIDER, en remplacement de Maître Carlos ZEYEN, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg

et

le Syndicat des copropriétaires de la résidence RES 1.) , situé à (...), représenté par son syndic actuellement en fonction, la dame B.) , employée privée, demeurant à (...)

p a r t i e d é f e n d e r e s s e, comparant par Maître Francis DELAPORTE, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg

Jgt civil  
cd. du  
28.04.89

F A I T S

Par exploit de l'huissier de justice Fernand WINTERSDORFF de Luxembourg en date du 17.08.1988, les demandeurs firent donner citation à la partie défenderesse à comparaître lors de l'audience de vacation du vendredi, 26 août 1988 à neuf heures du matin à la Justice de Paix de et à Luxembourg, 17-19, rue du Nord salle 11, rez-de-chaussée, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut contradictoirement fixée.

A l'audience publique du vendredi, 10 février 1989, l'affaire fut utilement retenue. Lors de cette audience, les mandataires des parties -Mes Marc FEIDER et Francis DELAPORTE- furent entendus en leurs moyens et explications. Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 03 mars 1989.

En date du 03 mars 1989, le tribunal prononça la rupture du délibéré et invita les demandeurs à spécifier et à préciser à

l'audience publique du vendredi, 24 mars 1989 certains faits.

Lors de cette dernière audience, le mandataire des demandeurs -Me Marc FEIDER- fut entendu en ses explications en présence du mandataire de la partie défenderesse -Me Francis DELAPORTE-.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé, le jugement qui suit:

Vu la demande annexée à la minute du présent jugement;

Attendu que les requérants font valoir notamment qu'ils "ont demandé à de multiples reprises la réfection de la façade au syndic respectivement à l'Assemblée Générale des copropriétaires, que chaque fois que le problème de ladite réfection figurait à l'ordre de jour d'une assemblée générale, celle-ci a émis un vote négatif" -les requérants ont précisé que les termes "...celle-ci a émis un vote négatif..." étaient à comprendre dans le sens ... celle-ci n'a pris aucune décision... - "de sorte que le renouvellement de la façade et partant la cessation des infiltrations ne s'est pu faire qu'à la fin de l'année 1986, sans préjudice à la date exacte, que l'omission de prendre une décision" -les requérants ont précisé que le terme "omission" était à entendre dans le sens: la lenteur- "qu'une gestion correcte des intérêts de la collectivité aurait exigée constitue un acte fautif engageant la responsabilité du Syndicat des copropriétaires (no 490 p. 368 du Manuel de Messieurs ELTER et SCHOCKWEILER sur la copropriété).";

Attendu que les requérants soutiennent encore que le défendeur est en faute alors qu'il n'a pas fait exécuter dans un délai raisonnable des travaux urgents;

Attendu que le syndic est responsable sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil des dommages causés par son fait, c'est-à-dire par celui de ses organes institutionnels qui sont l'assemblée générale, le syndic ainsi que le cas échéant, le conseil syndical (Voir l'ouvrage =COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS ET VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG= par Marc ELTER et F. SCHOCKWEILER, no 490);

que l'assemblée générale peut causer préjudice à <sup>un</sup> tiers ou à un copropriétaire; que ses actes fautifs peuvent consister, soit en des décisions contraires à la loi ou au règlement de copropriété, soit dans l'omission de prendre une décision qu'une gestion correcte des intérêts de la collectivité aurait exigée; qu'ainsi la responsabilité du syndicat est engagée si l'assemblée générale refuse de faire effectuer des réparations nécessaires ( Voir ibidem no 490);

Attendu qu'il est constant qu'en l'espèce le défendeur n'a pas refusé de faire procéder au renouvellement de la façade, mais n'a pris une décision qu'après plusieurs années suite aux divergences existant au sein des copropriétaires quant à la manière de laquelle le renouvellement en question devait être fait

Attendu qu'en cas d'urgence c'est le syndic et non pas le syndicat des copropriétaires qui est chargé en vertu de l'article 21 de la loi portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, "de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de" l'immeuble;

Attendu que lorsqu'il n'y a pas urgence le syndicat des copropriétaires doit, comme il a été dit ci-devant, prendre une décision qu'une gestion correcte des intérêts de la collectivité aurait exigée;

qu'il est en faute entre autres s'il refuse de prendre une telle décision, s'il prend une décision qu'un syndicat normalement prudent et diligent n'aurait pas prise ou s'il la lenteur de prendre une décision adéquate est injustifiée;

Attendu que l'analyse des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires ainsi que des pièces versées en cause ne permet pas de dire qu'en l'espèce la lenteur avec laquelle la décision du défendeur a été prise est fautive;

Attendu qu'il appert des développements qui précèdent que la demande dirigée contre le syndicat des copropriétaires doit être déclarée non fondée telle qu'elle est libellée;

P a r c e s m o t i f s :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière

civile,statuant contradictoirement et en premier ressort;

déclare la demande non fondée et en déboute;

condamne les requérants à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait,jugé et prononcé en Notre audience publique à LUXEMBOURG par Nous,Paul FRANK,juge de paix,assisté du greffier Michèle GIULIANI,le tout date qu'en tête.

§.P.FRANK

M.GIULIANI