

Audience publique du mardi vingt-cinq novembre deux mille huit

Numéro 109435 du rôle

Composition :

Marie-Anne MEYERS, juge-président,
Carole BESCH, juge,
Michèle FEIDER, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

ENTRE

A), fonctionnaire européen, demeurant à L-(...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 5 juin 2007,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence **RES1**), sise à L-(...), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée **SOC1**), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défendeur aux fins du prédit exploit Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A)**, par l'organe de son mandataire Maître Marianne Decker, avocat, en remplacement de Maître Nicolas Decker, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence **RES1**), par l'organe de son mandataire Maître Claude Veriter, avocat, en remplacement de Maître Anne Ferry, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 24 septembre 2008.

Par exploit d'huissier du 5 juin 2007, enrôlé le 11 juillet 2007, **A)** a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1**) (ci-après le syndicat) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de, à titre principal, voir l'autoriser à effectuer à ses frais les travaux de ventilation tels que proposés par le Bureau Schroeder et Associé dans son avis technique du 8 décembre 2006 et de condamner les défendeurs à lui payer des dommages et intérêts de 5.000.-€ ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.-€ et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les faits :

A) habite au dernier étage de la résidence **RES1**). Elle fait valoir que cette résidence n'est pas équipée d'un système de ventilation des cages d'escalier. Depuis de nombreuses années, elle est fortement importunée par les mauvaises odeurs, provenant notamment des cuisines des autres copropriétaires, qui rentrent par la cage d'escalier dans son appartement.

Elle fait valoir que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 mai 2004, il a été décidé à l'unanimité d'installer un système de ventilation dans la porte d'entrée de la résidence. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 novembre 2004, on aurait dû constater que cette décision n'aurait pas été respectée par l'architecte lors de l'installation des portes. Suite à cet « oubli », l'assemblée aurait chargé le syndic de demander une nouvelle proposition d'aération à l'architecte. Or, depuis lors, aucune mesure efficace n'aurait été prise pour remédier au problème d'aération dans la cage d'escalier en question. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 novembre 2006, il aurait été décidé qu'une étude sur la faisabilité et le coût d'un système d'extraction d'air en toiture allait être effectuée aux frais de la demanderesse.

Deux rapports d'expertise émanant des Bureaux Schroeder et Associés et Felgen et Associés Engineering des 8 décembre 2006 et 21 novembre 2006 ont été présentés à l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 8 février 2007.

La demanderesse fait valoir que Jos Schroeder du Bureau Schroeder et Associés a expliqué à l'assemblée des copropriétaires que le système de ventilation par refoulement de l'air par surpression proposé ne cause aucun inconvénient pour les copropriétaires. Elle se serait par ailleurs engagée à prendre en charge tous les frais d'installation, de fonctionnement, d'entretien et de réparation dudit système de ventilation.

Malgré toutes ces garanties, une majorité des copropriétaires ont refusé d'autoriser A) à effectuer ces travaux.

Au vu de ce refus, elle demande l'autorisation judiciaire pour effectuer ces travaux. Elle se base à titre principal sur l'article 16 b) de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, subsidiairement sur l'article 27 de cette loi.

Elle fait valoir que le refus d'autorisation constitue un abus de droit, étant donné que la plupart des copropriétaires votant contre n'étaient même pas présents afin d'entendre l'expert dans ses explications. Elle se base pour cette demande principalement sur l'article 6-1 du code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code.

Elle demande encore acte qu'elle prendra à sa charge tous les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation dudit système de ventilation.

Le syndicat estime que la demande basée sur l'article 16b de la loi du 16 mai 1975 est prématurée et donc irrecevable, étant donné que la demanderesse dispose de la possibilité, en cas de refus par l'assemblée générale d'inviter le syndicat à voter une nouvelle fois lors d'une prochaine assemblée.

Le syndicat conclut ensuite au débouté de la demande. Il fait valoir que les copropriétaires, dans une large majorité, n'ont pas trouvé d'apaisement dans les conclusions des experts et craignent que l'installation du système leur causera préjudice dans la mesure où l'aération de l'immeuble sera déséquilibrée par ces travaux. Il fait valoir que les deux experts auraient été mandatés de façon unilatérale par la demanderesse et ne seraient dès lors pas impartiaux. Il faudrait prendre en l'espèce en compte l'intérêt général et pas l'intérêt individuel de la demanderesse. Il estime qu'à défaut d'avoir toutes les garanties que les travaux ne nuisent pas à la solidité et à l'esthétique de l'immeuble ou ne gênent pas les autres copropriétaires, la demande n'est pas fondée.

La recevabilité :

L'article 16, b), tel que complété par la loi du 22 avril 1985, précise qu' « en cas de refus, le juge peut autoriser un copropriétaire à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. »

L'article 16 in fine prévoit que « à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent », soit à la majorité des voix (article 15).

Au vu de l'article 16, b) de la loi du 16 mai 1975, il appartient au tribunal de vérifier le bien-fondé d'une décision de refus.

Toutefois il est de principe que le tribunal n'a pas qualité pour se substituer à l'assemblée générale et ne peut autoriser directement des travaux pour lesquels l'autorisation n'a pas été demandée. L'intervention du tribunal n'est possible qu'après un refus préalable par l'assemblée générale (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 373, page 259 et mise à jour sous le même numéro faisant référence à un arrêt de la Cour de cassation française du 5 octobre 1977, Gaz. Pal. 1978, II, J. 68).

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 février 2007 que l'autorisation pour la mise en place du système de ventilation de la cage d'escalier a été refusée à A).

S'il faut un refus préalable par l'assemblée générale, l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 ne soumet pas la saisine du juge au double vote de l'assemblée telle que le fait entendre le défendeur, de sorte que le moyen n'est pas fondé.

La demande régulièrement introduite dans les forme et délai légaux, et non autrement contestée sous ce rapport, est recevable.

Le fond :

Le juge, saisi dans le cadre de l'article 16, b) de la loi relative à la copropriété a un pouvoir d'appréciation au fond lui permettant de se prononcer sur la justification du refus et il peut substituer sa décision à celle de l'assemblée des copropriétaires.

En effet le tribunal pourra accorder cette autorisation à condition que les travaux ne nuisent ni à la solidité, ni à l'esthétique de l'immeuble et ne gênent pas les autres copropriétaires.

Le tribunal procède partant à un réexamen en fait et en droit des éléments qui étaient soumis à l'assemblée. Il appartient dès lors à la partie qui sollicite l'autorisation de rapporter la preuve que les conditions telles que prévues à l'article 16, b) de la loi du 16 mai 1975, sont remplies.

Suivant procès-verbal d'assemblée du 8 novembre 2006, l'assemblée a, à la majorité absolue, admis qu'« *une étude devra être effectuée par un bureau d'étude climatique afin de définir le matériel nécessaire et d'en chiffrer la pose. Le coût de cette étude sera supporté par Madame A).*

Une fois cette étude en mains, le syndic devra convoquer une assemblée générale extraordinaire aux environs du mois de janvier 2007. Les copropriétaires seront alors consultés sur l'accord à donner à Madame A) pour faire ces travaux ainsi que le paiement de ces derniers. »

Il est constant en cause qu'un rapport d'expertise a été effectué à la demande de A) le 8 décembre 2006 par Jos Schroeder du Bureau Schroeder & Associé, ainsi que par la société Felgen & Associés Engineering SA en date du 21 novembre 2006.

Le syndicat met en doute les conclusions des experts au motif qu'ils ont été mandatés de façon unilatérale par la demanderesse et n'ont dès lors pas rédigé des rapports impartiaux.

Il est de jurisprudence que même un rapport d'expertise unilatéral qui a été régulièrement communiqué et soumis à un débat contradictoire peut valoir comme élément de preuve et ne devient pas inopposable à une partie pour la seule raison que cette partie n'a pas participé aux opérations d'expertise (cf. Cass. 7 novembre 2002, n° 44/02). Cette jurisprudence n'a cependant pas pour effet de conférer une quelconque valeur particulière au rapport unilatéral. Les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante d'un tel document, et on peut admettre que cette liberté d'appréciation est mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (cf. Chronique de droit judiciaire privé, par Thierry Hoscheit, Pas 32, page 67 à 68).

Si ces deux rapports, qui viennent à la même conclusion, ne sont pas contradictoires, il n'en demeure pas moins que l'expert Jos Schroeder s'est présenté lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires le 8 février 2007 afin d'exposer la solution préconisée par lui pour remédier à l'évacuation des odeurs. Lors de cette présentation, l'expert a pu répondre aux questions lui posées par les autres copropriétaires.

Il résulte de ce procès-verbal que l'expert préconise une solution qui consisterait à créer une ventilation en procédant à une ouverture en toiture en haut de la cage d'escaliers. Quant aux craintes exprimées par le copropriétaire **B)** relatives aux incidences dans les appartements, l'expert précise que les appartements sont équipés de ventilation dans les pièces humides et le risque d'aspiration de l'air de la cage d'escaliers est probable. L'expert continue que « le système de ventilation se trouverait dans le local technique de l'ascenseur, donc à un niveau plus élevé que tout appartement et séparé en plus des appartements par la cage d'escalier. Le débit d'air de la ventilation serait adapté aux besoins, Il serait réglé au minimum pour créer la surpression garantissant l'équilibre, évitant que les mauvaises odeurs ne sortent des appartements dans la cage d'escalier. » L'expert souligne l'absence d'inconvénients pour les copropriétaires. Il compare la ventilation à installer « aux ventilations qui se trouvent dans les WC et qui ne font pas de bruit et ne causent pas de problèmes de refoulement d'air. »

Il résulte encore du procès-verbal que nombreux copropriétaires absents à l'assemblée ont donné des consignes de vote pour voter contre, ceci indépendamment des explications orales de l'expert.

Le syndicat fait valoir que toute installation de ventilation ou de climatisation entraîne inévitablement un déséquilibre dans l'aération d'un immeuble. Cette crainte ne résulte cependant d'aucun élément du dossier. Bien au contraire, il résulte des rapports d'expertise et des explications de l'expert Schroeder contenues dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 février 2007 qu'aucun inconvénient n'existe pour les copropriétaires. Il résulte encore du rapport d'expertise que l'expert a pris en compte l'absence d'« étanchéité » des portes des appartements, raison pour laquelle il préfère la solution b) « refoulement de l'air par suppression » à la solution a) « extraction de l'air par aspiration » et qu'il retient que le débit d'air sera réglé au minimum.

Le syndicat fait encore valoir que le fonctionnement d'une ventilation en toiture entraîne des frais d'électricité voire de chauffage plus importants que les copropriétaires n'entendent pas assumer. Il en est de même en ce qui concerne les frais d'entretien de conservation net d'administration du système. Il demande dès lors que ces frais soient mis à charge exclusive de **A)** conformément aux articles 7 et 8 sinon à l'article 9 de la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée.

Il résulte de l'assignation en justice que **A)** se déclare d'accord à supporter les frais d'installation, de fonctionnement, d'entretien et de réparation du système de ventilation, de sorte que le moyen du syndicat n'est pas fondé.

Compte tenu des conclusions des experts, il faut constater que les travaux préconisés ne sont ni de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble ni à gêner les autres copropriétaires, de sorte qu'il y a lieu d'autoriser **A)** à entreprendre les travaux tels qu'énoncés par le rapport d'expertise Schroeder et Associés sous la solution b) « refoulement de l'air par suppression ».

A) estime que le refus de l'assemblée est intervenu de façon abusive et elle demande des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.-€.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation à des dommages-intérêts qu'autant qu'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins un acte d'erreur grossière équipollente au dol.

L'existence d'une faute de nature à faire dégénérer en abus son droit d'action n'est cependant pas établie à charge du syndicat. La demande en paiement de dommages et intérêts de **A)** n'est dès lors pas fondée ni sur base de l'article 6-1 du code civil ni sur celle des articles 1382 et 1383 du même code.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de **A)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant de 1.000.-€. La demande adverse sur cette base n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 24 septembre 2008,

reçoit la demande,

la dit partiellement fondée,

partant autorise **A)** à effectuer à ses frais les travaux de ventilation tels que proposés par le Bureau Schroeder et Associés dans son avis technique du 8 décembre 2006 (solution b« refoulement de l'air par suppression »),

donne acte à **A)** de ce qu'elle prendra à sa charge tous les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation dudit système de ventilation,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1)** à payer à **A)** une indemnité de procédure de 1.000.-€,

dit la demande de **A)** non fondée pour le surplus,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

condamne syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nicolas Decker qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.