N° 80 / 2017
du 23.11.2017.

Numéro 3891 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Marc WAGNER, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, procureur général d'Etat adjoint,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société anonyme SOC1), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son administrateur unique, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Cécile PORCHER, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

1) la société à responsabilité limitée SOC2), agissant en sa qualité de syndic des copropriétaires de l'immeuble sis à XY, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (…),

2) le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à XY, représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOC2),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 144/16, rendu le 17 novembre 2016 sous le numéro 41356 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 8 février 2017 par la société anonyme SOC1) à la société à responsabilité limitée SOC2) et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à XY, déposé au greffe de la Cour le 17 mars 2017 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 7 mars 2017 par la société à responsabilité limitée SOC2) et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à XY à la société anonyme SOC1), déposé au greffe de la Cour le 17 mars 2017 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions de l'avocat général Simone FLAMMANG ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, saisi par la société anonyme SOC1) d'une demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC2) et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à XY et tendant à voir annuler une décision de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 25 avril 2013 au motif qu'elle n'avait pas été convoquée valablement, avait déclaré cette demande non fondée ; que la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré *« de la contravention à la loi par violation, sinon par refus d'application, sinon par mauvaise interprétation 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, et disposant ce qui suit :*

Article 31 RGD du 13 juin 1975 << 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 de la fraction du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit. >>

En ce que dans le dispositif de l'arrêt, la Cour d'appel a dit non fondé l'appel, dit non fondées les demandes de SOC1), et en l'occurrence la demande en annulation de l'Assemblée générale de copropriété du 25 avril 2013, et condamné

SOC1) à payer une indemnité de procédure aux parties intimées et défenderesses en cassation.

Et en ce que l'arrêt retient que l'<< obligation de notification au syndic s'applique à tout transfert de propriété. Par conséquent, il incombe à SOC1) 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 SOC1), 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 nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Au vu des pièces versées en cause, Roy REDING a, dans son courrier du 30 octobre 2012, informé SOC2) que SOC1) est devenue nouveau propriétaire des locaux de Maître d'HUART. Il a annexé à ce courrier une fiche signalétique propriétaire dans laquelle il a indiqué SOC1) 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 SOC1).

Dans ces conditions, et en l'absence de communication à SOC2) d'un document prouvant au 25 avril 2013 la qualité de copropriétaire de SOC1) des lots plus amplement désignés au projet d'acte notarié du 25 octobre 2012, la demande en annulation de l'assemble générale ordinaire du 25 avril 2013 est non fondée. >> (page 6 de l'arrêt - pièce 25 annexée au pourvoi en cassation).

en ce que la Cour d'appel retient ainsi comme condition de l'application 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, la nécessité de prouver la qualité de nouveau copropriétaire au syndic de la copropriété, afin de pouvoir prétendre à être convoqué aux assemblées générales des copropriétaires,

alors que 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 ne prévoit pas à charge du propriétaire l'obligation de prouver sa qualité de copropriétaire par la production d'un quelconque document faisant foi de la mutation des lots,

alors que 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 prévoit uniquement l'obligation d'informer par écrit le syndic de la copropriété du transfert de propriété et de sa qualité de propriétaire de lots dans l'immeuble bâti en copropriété,

Alors qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas qualifié valablement les conditions d'application de l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi sur la copropriété, et ainsi contrevenu aux dispositions de l'article 31 précité. » ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu, dans le chef du nouveau propriétaire, l'obligation de prouver sa qualité de copropriétaire par un document, alors que seule l'obligation de notifier au syndic le transfert de propriété et la qualité de copropriétaire serait prévue au règlement visé au moyen ;

Attendu que l'article 31 du règlement précité prévoit que tout transfert de propriété doit être notifié au syndic avec la désignation du lot intéressé et l'indication des qualités de l'acquéreur ;

Attendu que la Cour d'appel, après avoir, d'abord, retenu que « *Cette obligation de notification au syndic s'applique à tout transfert de propriété. Par conséquent, il incombe à SOC1) 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.* » a, ensuite, souverainement constaté que la notification au syndic du transfert de propriété des lots intéressés prévue par l'alinéa 2 de la disposition réglementaire visée au moyen n'avait pas été faite, pour conclure que *« Dans ces conditions, et en l'absence de communication à SOC2) d'un document prouvant au 25 avril 2013 la qualité de copropriétaire de SOC1) 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. » ;*

Attendu qu'en subordonnant la notification à la production d'un document établissant le transfert de propriété, la Cour d'appel a fait l'exacte application de la disposition visée au moyen ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les indemnités de procédure :

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de leur allouer à chacun la somme de 2.000 euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à chacun des défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Tom FELGEN, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur John PETRY, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.