Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 069/25 – VII – CIV

Audience publique du vingt-et un mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00361 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 16 février 2023,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le Syndicat de la copropriété de la RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », sis à L-ADRESSE1.), représenté par son Syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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,

partie intimée aux fins du susdit exploit COGONI du 16 février 2023,

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS et Associés S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement situé au 4e étage de la Résidence ENSEIGNE1.) et elle dispose à ce titre d'une quote-part des parties communes de 189,99 millièmes.

En 2006/2007, la Résidence ENSEIGNE1.) a fait l'objet d'une rénovation majeure lors de laquelle une extension volumineuse sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble a été réalisée.

Cette extension ayant été construite directement contre le pan de montagne rocheux se trouvant à l'arrière de l'immeuble.

Des problèmes d'humidité dans les appartements de PERSONNE2.) du rez-de-chaussée et d'PERSONNE3.) du 1er étage, sont apparus peu de temps après la finition des travaux de rénovation en 2007.

Le rapport d'expertise GAROFOLI du 6 septembre 2019 confirme que la résidence est affectée de problèmes d'humidité dans les appartements de PERSONNE2.) du rez-de-chaussée et d'PERSONNE3.) du 1er étage.

L'expert a retenu au sujet des travaux de réfection ce qui suit : *« Il est impératif de procéder à une remise en état curative, nécessitant la déconstruction complète de l'extension réalisée au cours des travaux de transformations de l'immeuble des années 2007 / 2008, et la reconstruction depuis les fondations d'une nouvelle extension, de moindre dimension. Ceci aura pour effet de ne plus avoir de contact avec le pan de roche, source principale des infiltrations dans le bâti, et permettre de réaliser une véritable gestion des eaux (pluviales, souterraines et de ruissellement) sur toute la*

hauteur du bâti, à savoir des fondations à la toiture terrasse. (…) La terrasse de la cour intérieure du rez-de-chaussée sera également démolie afin d'abaisser son niveau fini sous celui des locaux intérieurs. (…) Cependant, au vu de la situation particulièrement humide des lieux, cette reconstruction ne pourra se faire sans la réalisation d'une étude préalable relatif au concept énergétique du bâti, et plus particulièrement, à la ventilation et la thermique dans la nouvelle extension et dans le bâtiment existant. (…) Une façade isolante est probablement à prévoir sur l'extension, ainsi que sur le bâti principal, couplée à un système de ventilation adéquat, respectivement, aux autres équipements techniques suivant préconisations de l'étude ».

Les travaux de réfection ont été évalués à un montant de 182.796,- € HTVA, soit 213.871,32 € TTC.

Lors d'une assemblée générale du 21 juillet 2020, une résolution numéro 6 qui se lit comme suit : *« Avec une majorité de 728.046 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée vote le principe des travaux. Le syndic présentera des devis et le choix du prestataire sera effectué par un vote ultérieur »* a été adoptée.

A l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 27 novembre 2020 de l'immeuble en copropriété ENSEIGNE1.), figurait un point numéro 3 *« Discussion et vote, à la majorité simple, concernant l'expert SOCIETE2.) à suivre les travaux »*.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2020, une majorité de 550,73 millièmes des copropriétaires présents et représentés ont voté pour la résolution numéro 3 dans les termes suivants :

« Avec une majorité de 550.73 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée approuve le devis de SOCIETE2.) pour gérer les travaux. Le syndic signera le devis après avoir sollicité l'avis juridique concernant l'opposition de M. PERSONNE1.). M. PERSONNE1.) vote contre avec 189.99 millièmes. »

Par exploit d'huissier du 10 février 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation au Syndicat de la copropriété de la Résidence ENSEIGNE1.), ci-après le SYNDICAT, à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir annuler la résolution numéro 3 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement sans caution,
- voir condamner la partie assignée à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- €,
- voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par jugement du 3 juin 2022, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- reçu la demande de PERSONNE1.) en la pure forme,
- dit recevable la demande en annulation de la résolution numéro 3 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020,
- dit la demande en annulation de la résolution numéro 3 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 novembre 2020 non fondée,
- dit la demande du SYNDICAT en remboursement des frais et honoraires d'avocat recevable, mais non fondée,
- dit la demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 1.000,- €,
- condamné PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT le montant de 1.000,-€,
- dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société GROSS & ASSOCIES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 16 février 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel contre le jugement du 3 juin 2022 lequel lui a été signifié en date du 10 janvier 2023.

Elle demande, par réformation, l'annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 actée au procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2020 pour violation de l'article 17 c) sinon de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ci-après la Loi, sinon pour abus de majorité.

PERSONNE1.) requiert, par réformation de la décision entreprise, la décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance.

Elle sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et de 5.000,- € pour l'instance d'appel.

Elle demande finalement la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Aux termes de ses conclusions du 20 novembre 2023, la partie intimée demande, par réformation, de faire droit à sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat et elle demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.265,- € de ce chef.

Elle réclame une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation de la Cour

1) Quant à la recevabilité de l'appel

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la forme.

Si le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

L'appel qui a été introduit selon les formes et délai prévus par la loi est partant à déclarer recevable.

2) <u>Quant au bien-fondé de l'appel</u>

- <u>La recevabilité de la demande</u>

Le SYNDICAT se rapporte encore à prudence de justice *« pour ce qui est plus particulièrement du recours en annulation adverse à l'encontre de la résolution de l'assemblée générale attaquée ».*

Concernant la recevabilité de l'action de PERSONNE1.), les juges de première instance se sont prononcés comme suit :

« Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

Sont donc seuls recevables à 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 mise aux voix.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas été personnellement présente lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 et qu'elle avait, donné mandat à son père pour la représenter lors de cette assemblée générale.

Il est encore constant que le père de PERSONNE1.) a voté contre la résolution numéro 3.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a reçu notification du procès-verbal le 22 décembre 2020. Le délai d'action a donc été respecté.

La demande en annulation de la résolution numéro 3 prise lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 est partant recevable. »

La partie intimée ne formulant aucune contestation précise concernant l'analyse sus-énoncée du Tribunal concernant la recevabilité de la demande en annulation de

PERSONNE1.), le moyen tendant à voir dire que la demande est irrecevable, est à rejeter comme non fondé.

La demande de PERSONNE1.) est, par confirmation de la décision entreprise, recevable sur base de l'article 34 de la Loi.

- Quant au bien-fondé de la demande

Les juges de première instance ont rappelé à bon escient que 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 (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., n°534 et suivants).

- La demande en annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 pour violation de l'article 17 c) de la Loi

L'appelante fonde sa demande en annulation principalement sur l'article 17 c) de la Loi.

Elle critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le devis de la société SOCIETE2.) tombe sous le champ d'application de l'article 15 de la Loi, de sorte que la résolution d'approbation de ce devis a partant été prise à bon droit à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ni la Loi, ni la jurisprudence, ni la doctrine n'imposeraient que seuls les «travaux» de construction à entreprendre par une société de construction sont à voter sous le régime de l'article 17 c) de la Loi.

Les prestations de la société SOCIETE2.) seraient de nature telle à engager de façon considérable et notable les finances de la copropriété.

Ainsi, le devis litigieux s'élèverait à 35.000,- € à repartir entre quatre copropriétaires et impacterait inévitablement les finances de copropriété de façon conséquente.

Par ailleurs, le devis SOCIETE2.) prévoirait des *« Etudes et description des travaux de démolition (gros œuvre et parachèvement hors techniques spéciales) »* et *« Etude et description des travaux de reconstruction (fondation, soutènement, maçonnerie, voile béton) »*.

La doctrine estimerait que, dans le cadre de travaux de reconstruction, dès que les copropriétaires envisagent de profiter de la reconstruction pour apporter des améliorations à l'immeuble comme l'isolation thermique ou acoustique, la décision à intervenir doit être adoptée à la majorité prévue par l'article 17 c) de la Loi.

Il serait incontestable que les travaux de démolition, et surtout de reconstruction qui vont être prévus, seraient des améliorations considérables des parties communes alors qu'ils conduiraient à la pose d'une nouvelle façade voire d'une isolation thermique augmentant la performance énergétique de l'immeuble.

Les prestations de la société SOCIETE2.) seraient dès lors à considérer comme des *« travaux comportant transformation, addition et amélioration »* prévu par la Loi, de sorte que l'article 17 c) aurait dû s'appliquer.

L'appelante renvoie à cet égard encore à l'article 30, paragraphe 4 point c) du règlement de copropriété.

Les dispositions des articles 15 à 19 de la Loi étant d'ordre public, la résolution numéro 3 adoptée par l'assemblée générale du 27 novembre 2020 en violation de l'article 17 c) serait, par réformation, à déclarer nulle.

A supposer que l'article 17 c) ne trouverait pas application, PERSONNE1.) se prévaut encore de la violation de l'article 29 paragraphe 2 et 5 du règlement de copropriété pour soutenir que le syndic n'aurait pas pu présider l'assemblée et qu'il ne pourrait pas recevoir mandat pour représenter un copropriétaire, de sorte que l'entièreté du procès-verbal de l'assemblée générale serait entachée de nullité, respectivement les mandats donnés par le copropriétaire PERSONNE2.) en nom personnel et par les époux PERSONNE2.) à PERSONNE4.), représentant du syndic, ne seraient ni valides, ni valables.

L'appelante en déduit qu'il n'aurait pas pu avoir de vote valable et elle conclut encore à l'annulation de la résolution numéro 3.

La partie intimée conclut à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs en précisant que premièrement, le principe même des travaux avait déjà été voté à l'assemblée générale du 20 juillet 2020, que deuxièmement, le devis approuvé par la résolution numéro 3 du 27 novembre 2020 n'a pas trait aux travaux de réfection même et que troisièmement, les travaux en cause - qui ne font pas l'objet du devis approuvé - ne tombent de toute façon pas dans le champ d'application de l'article 17 c) de la Loi.

Pour écarter le moyen tiré de la violation de l'article 17 c) de la Loi, la juridiction de première instance a rappelé la teneur des articles 15, 16 et 17 de la Loi pour se prononcer comme suit :

« La partie demanderesse fonde sa demande plus précisément sur les dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, aux termes desquelles

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:
a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition;

b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d) ».

Par opposition aux « travaux comportant transformation, addition ou amélioration » prévues à l'article 17, les articles 15 et 16 de la loi de 1975 prévoient ce qui suit :

« Art. 15. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »

« Art. 16. Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;

b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci

en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires 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.

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants: Lorsque le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

A 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. »

Il s'agit partant de savoir sous quel régime tombent les travaux votés lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020.

Il est constant en cause qu'en 2006/2007, la résidence a fait l'objet d'une rénovation majeure lors de laquelle une extension volumineuse sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble a été réalisée. Cette extension a été construite directement contre le pan de montagne rocheux se trouvant à l'arrière de l'immeuble en question.

Il résulte du rapport d'expertise GAROFOLI du 6 septembre 2019 que la résidence est affectée de problèmes d'humidité dans les appartements de PERSONNE2.) du rez-de-chaussée et d'PERSONNE3.) du 1er étage. Ces problèmes sont apparus peu de temps après la finition des travaux de rénovation en 2007.

L'expert a retenu au sujet des travaux de réfection ce qui suit : « Il est impératif de procéder à une remise en état curative, nécessitant la déconstruction complète de l'extension réalisée au cours des travaux de transformations de l'immeuble des années 2007 / 2008, et la reconstruction depuis les fondations d'une nouvelle extension, de moindre dimension. Ceci aura pour effet de ne plus avoir de contact avec le pan de roche, source principale des infiltrations dans le bâti, et permettre de réaliser une véritable gestion des eaux (pluviales, souterraines et de ruissellement) sur toute la hauteur du bâti, à savoir des fondations à la toiture terrasse. (…) La terrasse de la cour intérieure du rez-de-chaussée sera également démolie afin d'abaisser son niveau fini sous celui des locaux intérieurs. (…) Cependant, au vu de la situation particulièrement humide des lieux, cette reconstruction ne pourra se faire sans la réalisation d'une étude préalable relatif au concept énergétique du bâti, et plus particulièrement, à la ventilation et la thermique dans la nouvelle extension et dans le bâtiment existant. (…) Une façade isolante est probablement à prévoir sur l'extension, ainsi que sur le bâti principal, couplée à un système de ventilation adéquat, respectivement, aux autres équipements techniques suivant préconisations de l'étude ».

Les travaux de réfection ont été évalués à un montant de 182.796 euros HTVA, soit 213.871,32 euros TTC.

Lors d'une assemblée générale du 20 juillet 2020, le principe des travaux a d'ores et déjà été approuvé. Il résulte ainsi du procès-verbal de l'assemblée générale du 20 juillet 2020 qu'une résolution n° 6 a été adoptée qui se lit comme suit : « Avec une majorité de 728.046 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée vote le principe des travaux. Le syndic présentera des devis et le choix du prestataire sera effectué par un vote ultérieur ».

Il y a lieu de relever que le devis de la société SOCIETE2.), adopté lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, porte sur une « étude de transformation de la résidence en vue de résoudre les problèmes d'humidité » pour un montant de 34.985,34 euros TTC. Cette offre inclut une étude du projet, la préparation du dossier de soumission, l'analyse des offres et la surveillance des travaux.

Il en résulte que le devis approuvé lors de l'assemblée du 27 novembre 2020 ne porte pas sur les travaux de réfection, mais uniquement sur la gestion de ces travaux. La société SOCIETE2.) n'exécutera partant pas elle-même les travaux de réfection prévus.

Il en suit que le devis de la société SOCIETE2.) tombe sous le champ d'application de l'article 15 de la loi de 1975 et non, tel que soutenu par la partie demanderesse, sous l'article 17 de la même loi.

La résolution d'approbation de ce devis a partant été prise à bon droit à la majorité simple des vois des copropriétaires présents ou représentés. »

La Cour constate de prime abord que le Tribunal a écarté la demande en annulation de la résolution numéro 3 prise par l'assemblée générale du 27 novembre 2020 au motif

que le devis SOCIETE2.) ne porte pas sur les travaux de réfection, mais seulement sur la gestion desdits travaux.

Les longs développements sur la portée de la résolution numéro 6 sur le principe des travaux, adoptée lors de l'assemblée générale du 21 juillet 2020 manquent de pertinence dans le cadre du présent litige et la Cour en fera abstraction.

Tel que l'ont énoncé à bon escient les juges de première instance, il s'agit de savoir sous quel régime tombent les travaux votés lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020.

A cet égard, il convient de se rapporter au devis du 23 octobre 2020 de la société SOCIETE2.) versé à titre de pièce par le SYNDICAT.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate que le devis litigieux porte sur une *« étude de transformation de la résidence en vue de résoudre les problèmes d'humidité »* pour un montant de 34.985,34 € TTC. Cette offre inclut une étude du projet, la préparation du dossier de soumission, l'analyse des offres et la surveillance des travaux.

Les prestations faisant l'objet du devis ne constituent dès lors pas des travaux de réfection, mais des prestations préparatoires respectivement de gestion desdits travaux.

Il ne découle pas du devis que la société SOCIETE2.) est chargée de la réalisation de travaux projetés, sa mission consistant notamment dans l'analyse des offres de tierces entreprises.

Par ailleurs, la résolution numéro 6 prise à l'assemblée générale du 21 juillet 2020 prévoit que le choix du prestataire fera l'objet d'un nouveau vote.

Aux termes clairs de l'article 17 c) de la Loi, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d).

Les considérations relatives au coût financier des prestations offertes par la société SOCIETE2.) sont indifférentes dans la qualification desdites prestations et dans la détermination du régime juridique applicable aux travaux votés.

C'est dès lors à bon droit, et pour des motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance ont dit que les prestations du devis SOCIETE2.) ne constituent pas des travaux de réfection et ne tombent pas sous l'article 17 c), mais sous l'article 15 de la Loi.

PERSONNE1.) se prévaut encore de la violation de l'article 29 paragraphe 2 du règlement de copropriété pour soutenir que le syndic n'aurait pas pu présider l'assemblée du 27 novembre 2020.

Or, à défaut de demander l'annulation de la résolution numéro 2 - nomination du président de séance et nomination du secrétaire de séance -, ses développements sont sans pertinence dans le cadre de la demande en annulation de la résolution numéro 3.

L'appelante considère ensuite que les mandats donnés par le copropriétaire PERSONNE2.), respectivement par les copropriétaires GROUPE1.) au représentant du syndic ne seraient pas valides, respectivement valables, au regard de l'article 29 paragraphe 5 du règlement de copropriété qui interdit au syndic de recevoir mandat d'un copropriétaire, pour en déduire que la résolution numéro 3 ne serait pas valable et à annuler.

Aux termes de l'article 19 alinéa 2 de la Loi, *« tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire »*.

S'agissant d'une disposition impérative, il ne saurait y être dérogé par les dispositions du règlement de copropriété, de sorte que le choix du mandataire, tel qu'il est prévu par la loi luxembourgeoise, est libre. Le règlement de copropriété ne saurait restreindre un droit conféré de manière impérative par la loi. (Cour d'appel, 9ième chambre, 2 février 2023, CAL-2020-00711).

Le copropriétaire PERSONNE2.) et les copropriétaires GROUPE1.) ont dès lors été valablement représentés à l'assemblée générale du 27 novembre 2020.

Les moyens de nullité de PERSONNE1.) sont à rejeter.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a écarté la demande en annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2021 pour violation de l'article 17 c) de la Loi.

- <u>La demande en annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 pour violation de l'article 19 de la Loi</u>

PERSONNE1.) reproche encore aux juges de première instance d'avoir écarté sa demande en annulation pour violation de la règle de réduction des voix prévus à l'article 19 de la Loi pour le cas où un copropriétaire dispose de plus de la moitié des tantièmes de la copropriété, étant rappelé que le copropriétaire PERSONNE2.) dispose de 278.776 millièmes en propre et de 271.954 millièmes en commun avec son épouse.

Il pourrait être considéré que l'article 19 de la Loi est applicable, dès lors que tant les biens propres que les biens communs situés au sein d'un même immeuble représentent une communauté d'intérêt dans laquelle PERSONNE2.) et son épouse auraient exercé leurs droits de vote majoritaire en commun et dans un même but.

Eu égard au non-respect de l'article 19, la résolution numéro 3 votée lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 serait, par réformation de la décision entreprise, à annuler.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

Pour écarter le moyen tiré de la violation de la règle de réduction des voix, la juridiction de première instance, après avoir rappelé que l'article 22 de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est identique à l'article 19 de la Loi, s'est ralliée à un arrêt de la Cour de Cassation française, 3e chambre civile, du 25 septembre 2002, selon lequel : *« Mais attendu qu'ayant constaté la présence à l'assemblée générale du 19 mars 1997 de Mme X..., propriétaire de lots à usage professionnel totalisant 216 millièmes de quotes-parts des parties communes, et de M. X..., représentant l'indivision constituée par les époux X..., propriétaires de lots à usage d'habitation totalisant 340 millièmes de quotes-parts de parties communes et aucun texte ne permettant, en matière de représentation réciproque des époux, d'attribuer à l'un plutôt qu'à l'autre, le droit de vote afférent à un lot indivis entre eux, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 n'était pas applicable en l'espèce et qu'il n'y avait pas lieu de réduire le nombre de l'ensemble des voix de Mme X... à celui des voix détenues par les époux Y..., propriétaires des autres lots, dès lors que les lots respectifs concernés n'étaient pas entre les mêmes mains ».*

Ensuite, elle s'est prononcée comme suit :

« Dans la mesure où les lots en question appartiennent à deux entités juridiques distinctes, à savoir d'un côté à PERSONNE2.) et de l'autre à la communauté légale des époux GROUPE1.), il n'y a pas lieu, conformément à la jurisprudence précitée, de faire application de l'article 19 de la loi de 1975.

En effet, le principe selon lequel chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes énoncé par la première phrase du premier alinéa de l'article 19 de la loi de 1975 est une règle d'ordre public.

L'exception à ce principe est donc d'interprétation stricte, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se référer à la notion de communauté d'intérêt, notion qui n'est pas prévue par le texte de loi.

Les lots doivent partant impérativement être entre les mêmes mains, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque les lots appartiennent à deux personnes juridiques distinctes. »

Il convient de rappeler que l'article 19 de la Loi dispose que *« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ».*

En adoptant l'article 19 de la Loi, le législateur a eu le souci d'assurer une certaine protection du copropriétaire minoritaire vis-à-vis d'un copropriétaire majoritaire tout puissant (cf. le rapport de la Commission juridique de la Chambre des députés à

l'occasion des débats sur le projet de loi portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Il résulte du libellé de l'article 19 en question que la règle de la réduction des voix ne s'applique que si un seul des copropriétaires dispose de plus de la moitié des tantièmes de copropriété (voir également dans ce sens : Edith KISCHINEWSKY-BROQUISSE, « La copropriété des immeubles bâtis », Librairies Techniques, 2ème éd., p. 560, n° 568).

Comme mentionné ci-avant, l'article 22 de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est identique à l'article 19 de la Loi.

La Cour se rallie aux juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que la règle de réduction des voix constitue une exception qui s'interprète de façon stricte.

L'appelante critique le jugement entrepris en ce qu'il s'est référé à l'arrêt précité de la Cour de cassation alors que dans l'espèce citée, les époux étaient mariés sous le régime de la séparation des biens tandis qu'en l'espèce, les époux GROUPE1.) sont mariés sous le régime de la communauté légale.

Il résulte des pièces versées en cause que l'appartement du rez-de-chaussée appartient à PERSONNE2.) en propre tandis que l'appartement du premier étage est un bien commun des époux GROUPE1.).

Les considérations concernant le régime matrimonial des époux PERSONNE5.) sont, cependant, sans incidence sur le constat que les lots respectifs ne se trouvent pas entre les mêmes mains.

Par un arrêt n°22-14.180 du 25 mai 2023, la 3e chambre civile de la Cour de cassation française a, par ailleurs, encore une fois confirmé l'application littérale du texte pour approuver la Cour d'appel qui a écarté l'application de la règle de réduction des voix lorsque les lots en cause sont, certes, entre les mains d'un unique usufruitier mais sont détenus par des nus-propriétaires différents, peu importe également que les lots soient entre les mains d'un mandataire commun chargé de les représenter.

Les considérations de la partie appelante relatives à l'existence d'une communauté d'intérêt et de la représentation des lots par un mandataire commun ne sont dès lors pas pertinentes.

La Cour considère, à l'instar de la juridiction de première instance, qu'il n'y a pas lieu à réduction des voix.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer par adoption de ses motifs.

- <u>La demande en annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2021 pour abus de majorité</u>

PERSONNE1.) soutient en premier lieu que l'abus de majorité serait constitué par le fait que la quote-part de PERSONNE2.) n'a pas été réduite et que la décision a été prise à la majorité simple.

Elle invoque ensuite que l'abus de majorité est encore constitué par l'approbation par PERSONNE2.) du devis de la société SOCIETE2.) qui ne correspondrait nullement aux préconisations et recommandations de l'expert GAROFOLI.

Ainsi, l'expert aurait préconisé une étude préalable ponctuelle au regard du concept énergétique du bâti et plus particulièrement relatif à la ventilation et la thermique dans la nouvelle extension et dans le bâtiment existant.

Par ailleurs, la majorité aurait approuvé un devis contraire aux statuts même de la société SOCIETE2.).

L'intérêt légitime de la copropriété de la Résidence ENSEIGNE1.) aurait été d'avoir un choix entre plusieurs devis et de pouvoir opter pour le meilleur.

Elle reproche au syndic de n'avoir soumis aucun devis d'une société de construction et seulement un devis d'une société d'ingénieurs-conseils, sans avoir requis un devis d'une société différente.

Or, le copropriétaire, PERSONNE2.), serait le bénéficiaire *de facto* de ces travaux, vu que les appartements qu'il donne en location sont exclusivement touchés par les problèmes d'humidité et d'étanchéité.

Elle critique de ne pas avoir été informée au préalable de la vente de l'appartement de la copropriétaire PERSONNE3.) aux époux GROUPE1.), de sorte que ceux-ci sont désormais dans la position de faire imposer aux autres copropriétaires le devis de leur choix.

Si la résolution numéro 3 n'était pas annulée, le syndic serait amené à conclure un contrat qui risquerait de porter gravement atteinte aux finances de la copropriété, mais comporterait encore des prestations non nécessaires et non indispensables, avec un fort risque qu'elles ne soient pas correctement exécutées.

Aux vu des considérations ci-avant, la résolution numéro 3 n'aurait pas été prise dans l'intérêt collectif de la copropriété.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation de la décision entreprise par adoption des motifs.

Le Tribunal a motivé sa décision d'écarter le moyen tiré de l'abus de majorité comme suit :

« Une décision prise à la majorité légalement requise peut encourir l'annulation en cas d'abus de majorité.

La jurisprudence admet que les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond, peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat, notamment, de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans l'intention de nuire (cf. Lux. 27 juin 2012, n°160/12, n°135.404 du rôle).

Il a notamment été jugé qu'une décision régulièrement intervenue d'un point de vue formel peut être annulée s'il résulte des circonstances de la cause que l'assemblée, par esprit de malveillance, a refusé de faire droit à la demande d'un copropriétaire compatible avec le règlement de copropriété, cette décision étant considérée comme contraire « aux intérêts collectifs véritables », c'est-à-dire aux intérêts que la collectivité doit défendre de bonne foi, dans le respect des droits individuels. Cette exigence de bonne foi entraîne l'obligation de procéder à un examen sérieux des demandes soumises à l'assemblée générale, sans animosité à l'égard d'un copropriétaire particulier. Aussi peut-il y avoir abus de majorité lorsque l'assemblée décide de poursuivre contre un copropriétaire la démolition d'ouvrages irrégulièrement exécutés lorsqu'il est établi que ces ouvrages ne causent aucun préjudice, ni à la collectivité, ni aux copropriétaires individuels (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Il appartient au demandeur en nullité de rapporter la preuve de l'abus.

L'abus ne résulte pas automatiquement du fait qu'une décision lui est préjudiciable. Aussi lui appartient-il d'établir qu'elle a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se justifie, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Dans les conflits pour abus de majorité, les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions incriminées (Cass. 3e civ., 3 juin 2009 : Administrer oct. 2009, p. 56. – Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 293).

Contrairement aux recours en annulation fondés sur l'inobservation des formalités prescrites pour la tenue des assemblées générales, l'action engagée pour l'abus de droit ou de majorité implique que le demandeur fournisse la preuve sinon d'un préjudice strictement personnel, du moins d'un préjudice injustement infligé à une minorité, d'une rupture de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété (JCl. Copropriété, fasc. 87-10, n°71).

En l'espèce, la décision litigieuse a été adoptée par une majorité de 550.73 millièmes, contre 189.99 millièmes.

La partie demanderesse fait valoir que le syndic n'aurait soumis au vote aucun devis d'une société de construction et uniquement un seul devis d'une société d'ingénieurs. Ceci contreviendrait à la résolution n°6 de l'assemblée générale du 20 juillet 2020 qui exigerait la présentation de plusieurs prestataires et devis. Il serait dans l'intérêt collectif de la copropriété que lui soit soumis plusieurs devis afin que la meilleure offre et le meilleur prix soient choisis.

Par ailleurs, PERSONNE3.) aurait vendu son appartement du 1er étage à PERSONNE2.), de sorte que ce dernier serait de facto le bénéficiaire final des travaux, vu que ses appartements seraient exclusivement touchés par les problèmes d'humidité et d'étanchéité. Même si le principe de la copropriété impliquerait que la copropriété finance les travaux d'étanchéité, la majorité bénéficiaire de ces travaux ne pourrait pas contraindre la copropriété à financer des travaux sans respect du principe de coûts et bénéfices.

Il convient de relever que la partie demanderesse s'est uniquement opposée à l'approbation du devis de la société SOCIETE2.) pour la gestion du chantier lors de l'assemblée du 13 novembre 2020, mais qu'elle a voté pour le principe des travaux de réfection lors de l'assemblée générale du 20 juillet 2020. Elle ne saurait partant conclure à un abus de majorité en ce qui concerne le vote relatif à l'approbation des travaux de réfection.

En ce qui concerne l'approbation du devis de la société SOCIETE2.), la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve que l'approbation de ce devis aurait été fait dans un intérêt autre que l'intérêt collectif.

Il résulte en effet des éléments du dossier et il n'est pas contesté par la partie demanderesse que le syndic a essayé de contacter plusieurs entreprises de construction afin d'obtenir des devis pour les travaux de réfection de la résidence, mais qu'aucune société n'a finalement établi de devis. Le syndic a donc demandé un devis auprès d'une société d'ingénieurs afin que celle-ci procède à la collecte de devis auprès de sociétés de construction et fasse une étude préalable du chantier, tel que préconisé dans le rapport d'expertise GAROFOLI.

La partie demanderesse ne fait pas valoir que ce devis serait trop coûteux. Elle ne formule pas non plus de critique précise par rapport au contenu de ce devis. Elle ne fait pas non plus valoir que le recours à une société d'ingénieurs pour l'établissement d'une étude préalable et la gestion du chantier ne serait pas justifié.

Le seul fait qu'un devis unique ait été soumis à l'approbation de l'assemblée générale au lieu de plusieurs devis ne saurait constituer un abus de majorité.

Il ne résulte ainsi d'aucun élément du dossier que la résolution litigieuse soit contraire aux intérêts collectifs dans le but de favoriser les intérêts personnels des majoritaires.

Il en suit que la demande en annulation de la résolution n°3 de l'assemblée générale du 23 novembre 2020 n'est pas fondée sur base de l'abus de majorité. »

La Cour ne peut que se rallier à l'analyse du Tribunal qu'elle fait sienne.

Il convient encore de rappeler que l'abus ne résulte pas automatiquement du fait qu'une décision lui est préjudiciable. Aussi lui appartient-il d'établir qu'elle a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se justifie, ni par la poursuite de l'intérêt

collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Dans les conflits pour abus de majorité, les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions incriminées (Cass. 3e civ., 3 juin 2009 : Administrer oct. 2009, p. 56. – Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 293).

Sous le couvert du moyen de l'abus de majorité, l'appelante entend, d'une part, rediscuter le bien-fondé de sa demande en annulation sur base des articles 17, c) et 19) de la Loi, qui au regard des développements ci-dessus, ne trouvent pas application et d'autre part, discuter l'opportunité de la décision critiquée, sur laquelle la Cour ne saurait se prononcer.

Les affirmations de PERSONNE1.) que la résolution numéro 3 n'aurait pas été prise dans l'intérêt collectif, mais dans le seul intérêt des majoritaires, restent à l'état d'allégations, ce d'autant plus que l'appelante admet que les travaux de réfection sont nécessaires à la salubrité et à la sauvegarde de l'immeuble.

Il s'y ajoute qu'il a été décidé que le choix du prestataire chargé des travaux de réfection sera soumis à un nouveau vote de l'assemblée générale.

Faute par PERSONNE1.) d'établir que la résolution attaquée a été prise dans le but exclusif de lui nuire, respectivement qu'elle ne se justifie, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en annulation de la résolution numéro 3 prise à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 sur le fondement de l'abus de majorité.

Au regard des considérations ci-avant l'appel principal est non fondé et le jugement est à confirmer par adoption de ses motifs.

Quant aux demandes accessoires

Aux termes de son appel incident, le SYNDICAT demande, par réformation de la décision déférée, le remboursement des frais d'avocat qu'il aurait dû débourser dans le cadre de la première instance et dès lors la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.265,- €.

Il considère que l'attitude de l'appelante est purement dilatoire, étant donné qu'elle a connaissance de la nécessité d'effectuer les travaux de réfection afin de conserver l'immeuble dont l'étanchéité est de plus en plus mise en péril et qu'elle a voté en faveur du principe desdits travaux lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juillet 2020.

PERSONNE1.) conteste l'appel incident et demande la confirmation de la décision entreprise au motif que l'action introduite est un de ses droits élémentaires et qu'elle ne s'est rendue coupable d'aucune faute.

Elle conteste encore le préjudice allégué alors que les demandes en provision ne permettent pas d'établir ou de vérifier si celles-ci sont en relation causale avec le litige de première instance.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité, de sorte que c'est à bon droit, quoique pour des motifs différents, que le SYNDICAT a été débouté de ce chef de demande.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation de la décision entreprise, la décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance.

Elle sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et de 5.000,- € pour l'instance d'appel.

Le SYNDICAT demande de son côté l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue réservée au présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

C'est, par ailleurs, à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte, que PERSONNE1.) a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance.

La demande de la partie intimée en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est fondée

alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer la somme de 1.500,- € de ce chef.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident,

les dits non fondés,

confirme le jugement du 3 juin 2022,

déboute PERSONNE1.) de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat de la copropriété de la Résidence ENSEIGNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- €,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.