

**N° 12 / 2020**  
**du 16.01.2020.**  
**Numéro CAS-2019-00023 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg**  
**du jeudi, seize janvier deux mille vingt.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique SCHMITZ, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

- 1) **A)** et son épouse
- 2) **B)**, demeurant ensemble à (...),

**demandeurs en cassation,**

**ayant comparu par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile a été élu,**

**et:**

- 1) **le syndicat des copropriétaires de la résidence C)**, sise à (...), représenté par son syndic K), demeurant à (...),
- 2) **D)**, demeurant à (...),
- 3) **E)**, demeurant à (...), en sa qualité d'héritière de feu L), veuve M), décédée le (...),
- 4) **F)**, demeurant à (...),
- 5) **G)**, demeurant à (...),
- 6) **H)**, demeurant à (...),
- 7) **I)**, demeurant à (...),

8) J), demeurant à (...),

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

---

Vu l'arrêt attaqué, rendu le 28 octobre 2015 sous le numéro 41893 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié les 18 et 20 février 2019 par A) et B) au syndicat des copropriétaires de la résidence C), à D), à E), à F), à G), à H), à I) et à J), déposé les 19 et 20 février 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 15 mars 2019 par le syndicat des copropriétaires de la résidence C), D), E), F), G), H), I) et J) à A) et à B), déposé le 27 mars 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et les conclusions de l'avocat général Elisabeth EWERT ;

**Sur les faits :**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi par le syndicat des copropriétaires de la résidence C) et par les copropriétaires D), E), F), G), H), I) et J) d'une demande dirigée contre A) et B), vendeurs en l'état futur d'achèvement, tendant à les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à leur payer une certaine somme du chef de désordres affectant l'immeuble, avait déclaré la demande fondée. La Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris.

**Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis :**

*« tirés, le premier, de la violation des articles 63 et 65 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile combinés à l'article 197 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile;*

*alors que les juges d'appel n'ont pas informé les consorts A)/B) de la nécessité de constituer nouvel avocat à la suite du dépôt de mandat de leur ancien mandataire*

*et n'ont donc pas cherché à savoir si les consorts A)/B) étaient bien informés de ce dépôt de mandat et de ses conséquences ;*

*qu'ils ont donc procédé à la clôture de l'instruction et ont rendu leur arrêt sans autre information ;*

*en ce que notamment il est prévu à ces dispositions légales d'une part que << Nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée >> et d'autre part que << Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction >> ;*

*enfin à la lumière de l'article 197 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile cité par les juges d'appel eux même << Ni le demandeur, ni le défendeur ne peuvent révoquer leur avocat sans en constituer un autre. Les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé, sont valables >>*

*de sorte qu'en ne recherchant pas à connaître si les consorts A)/B) étaient informés de l'état de la procédure, le principe du contradictoire a manifestement été violé »*

et

**le deuxième**, *« de la violation sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, des articles 63 et 65 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile ;*

*alors que les juges d'appel, tout en ayant constaté d'une part que la pièce basant l'acte d'appel n'était pas versée et d'autre part qu'il est << à noter aussi que lors de la visite des lieux du 21 janvier 2013, certains travaux étaient en cours d'achèvement (v. supra) >>, n'ont pas sollicité d'explications aux parties quant à la pièce faisant défaut dans le dossier versé à la cour d'appel ;*

*qu'ils ont donc procédé à la clôture de l'instruction et ont rendu leur arrêt sans autre information ;*

*en ce que notamment il est prévu à ces dispositions légales d'une part que << Nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée >> et d'autre part que << Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction >> ;*

*de sorte qu'en ne sollicitant pas le versement de cette pièce pourtant annoncée, citée et annexée à l'acte d'appel, tout en relevant qu'il y avait bien des travaux en cours d'achèvement les juges d'appel ont violé le principe du contradictoire ».*

La Cour d'appel n'a, dans l'arrêt attaqué, pas procédé à la clôture de l'instruction.

Il en suit que les moyens manquent en fait.

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*« tiré de la violation sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, de l'article 1197 du code civil;*

*alors que les juges d'appel ont validé le dispositif des premiers juges à savoir :*

*<< le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de A) et de B),*

*Dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence C), d'D), de L), de F), de G), de H), de I) et de J),*

*Partant condamne in solidum A) et B) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence C), à D), à L), à F), à G), à H), à I) et à J) la somme de 169.536,27 euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 août 2013 jusqu'à solde. >>*

*et ont ainsi ordonné de facto une solidarité active entre créanciers sans en avoir la compétence et sans le préciser expressément ;*

*en ce que notamment il est prévu à cet article que << L'obligation est solidaire entre plusieurs créanciers lorsque le titre donne expressément à chacun d'eux le droit de demander le paiement du total de la créance, et que le paiement fait à l'un d'eux libère le débiteur, encore que le bénéfice de l'obligation soit partageable et divisible entre les divers créanciers. >>*

*de sorte qu'en condamnant les consorts A) B) in solidum au paiement de 169.536,27€ à tous les demandeurs sans préciser la créance de chacun et l'éventuelle solidarité entre créanciers, les juges du fond ont violé l'article 1197 du Code civil de plus dans le contexte particulier de la copropriété ».*

Il ne résulte ni de l'arrêt attaqué ni des pièces versées en cause que les demandeurs en cassation se soient prévalus en instance d'appel d'une violation de la disposition visée au moyen.

Le moyen est partant nouveau et, en ce qu'il comporterait la détermination des droits de chacun des créanciers, mélangé de fait et de droit.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

### **Sur le quatrième moyen de cassation :**

*« tiré de la violation sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, des articles 11, 12 et 14 alinéas 4 et 5 de la loi du 16 mai 1975 portant*

*statut de la copropriété des immeubles bâtis combinés à l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile ;*

*alors que les juges d'appel ont validé le dispositif des premiers juges à savoir :*

*<< Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de A) et de B),*

*Dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence C), d'D), de L), de F), de G), de H), de I) et de J),*

*Partant condamne in solidum A) et B) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence C), à D), à L), à F), à G), à H), à I) et à J) la somme de 169.536,27 euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 août 2013 jusqu'à solde. >>*

*Ils ont ainsi attribué une indemnité liée aux réparations pour les parties communes aux propriétaires privés à titre personnel alors que pour cette matière spéciale le syndicat des copropriétaires est seul habilité à demander réparation et à l'obtenir ;*

*en ce que notamment il est prévu à l'article 11 de la loi sur la copropriété que :*

*<< Art. 11. L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, dotée de la personnalité juridique. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. >>*

*L'article 12 de la loi sur la copropriété vient préciser qui a qualité pour agir quant aux parties communes :*

*<< Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat. >>*

*L'article 14 alinéa 4 et 5 règlent la représentation en justice :*

*<< 4. Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.*

5. *Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété. >>*

*de sorte qu'en condamnant les consorts A)/B) in solidum au paiement de 169.536,27€ à tous les demandeurs sans distribuer ce montant en fonction de l'indemnisation pour les parties communes et l'indemnisation pour les lots privatifs, les juges de la Cour d'appel ont manifestement violé les dispositions légales visées ».*

Il ne résulte ni de l'arrêt attaqué ni des pièces versées en cause que les demandeurs en cassation se soient prévalus en instance d'appel d'une violation des dispositions visées au moyen.

Le moyen est partant nouveau et, en ce qu'il comporterait une différenciation entre les dommages aux parties communes et les dommages aux différentes parties privatives, mélangé de fait et de droit.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### **Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :**

Il serait inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

#### **PAR CES MOTIFS,**

#### **la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

condamne les parties demanderesses en cassation in solidum à payer aux parties défenderesses en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne les parties demanderesses en cassation in solidum aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de l'avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Viviane PROBST.

