

**Arrêt N° 100/18 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du trente mai deux mille dix-huit**

Numéro 44186 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**E n t r e :**

**le syndicat des copropriétaires de la résidence 1),** sis à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme 2) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 3 octobre 2017,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**1. A), veuve R. D.,** demeurant à L-(...),

**2. B),** et son épouse

**3. C),** les deux demeurant ensemble à L-(...),

**4. la société anonyme 3) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**5. la société anonyme 4) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du prêt exploit GEIGER,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

**LA COUR D'APPEL :**

Par décision d'assemblée générale ordinaire du 22 avril 2009, les copropriétaires de l'immeuble 1), sis à Luxembourg, (...), ont décidé, sous le point n° 3 de l'ordre du jour, « (...) suite aux explications fournies par le syndic, l'assemblée, à la majorité des voix présentes et représentées, approuve tous les comptes de gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31.12.2008 ainsi que la répartition des recettes et des dépenses communes tant privatives que locatives qui en découlent, excepté les copropriétaires suivants votants contre : B), A), K...., Phase Parc, W... et la société anonyme 3) ».

En date des 6 et 15 juillet 2009, A), veuve D., B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4) ont saisi le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir annuler la décision n°3 votée par l'assemblée générale (AG) des copropriétaires de la Résidence 1) le 22 avril 2009. A l'appui de leur demande, ils ont soutenu que le décompte présenté, comptabilisant des frais relatifs à des travaux de mise en conformité de la copropriété et relatifs aux poubelles de l'immeuble, viole les prescriptions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et plus particulièrement les règles de la répartition des charges entre les copropriétaires.

Suivant deux jugements rendus le 20 mai 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a reçu ces demandes en la forme et a sursis à statuer en attendant l'issue de l'instance engagée par les époux D. – A) portant sur l'annulation de la résolution n° 9 de l'AG du 22 mai 2007, ayant décidé « (...) suite à la discussion engagée, l'assemblée, à l'unanimité des voix présentes et représentées, accepte de mandater le bureau (...) Engineering pour la réalisation du projet de mise en sécurité, les travaux de mise en sécurité ainsi que le budget estimatif de 2.038.153,56 euros hors taxe. (...) L'assemblée, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décide que ces travaux seront financés par le biais d'appels de fonds extraordinaires successifs sur base des millièmes. Ces appels de fonds seront effectués au fur et à mesure de l'avancement des travaux. En outre, le syndic procédera à l'ouverture d'un compte réservé à ces travaux dont les coordonnées seront transmises aux copropriétaires lors du premier appel de fonds extraordinaire. Les factures seront payées sur accord du bureau (...) Engineering ».

Suivant jugement civil contradictoire du 8 juillet 2016, le même tribunal, statuant en continuation des jugements du 20 mai 2011 et suite à un jugement du 7 novembre 2012, confirmé par un arrêt du 16 juillet 2014 en ce qu'il a déclaré la demande des époux D.-A) en annulation de la résolution n°9 de l'AG du 22 mai 2007 irrecevable, a, après avoir joint

les rôles 123763 et 123765, rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par le syndicat des copropriétaires de la résidence 1) au motif que le jugement interlocutoire a autorité de chose jugée sur la question de la recevabilité en la forme de la demande quant au moyen de forclusion tiré de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975. Il a également rejeté comme étant irrecevable le moyen d'interdépendance entre la résolution n° 9 votée par l'AG du 22 mai 2007 et la résolution n° 3 votée en 2009.

Le même jugement a dit les demandes en nullité fondées et a annulé la décision n°3 prise lors de l'AG ordinaire des copropriétaires de cette résidence en date du 22 avril 2009. Il a encore reçu mais dit non fondées les demandes reconventionnelles dirigées contre A), veuve D., et B).

De ce jugement qui lui a été signifié le 7 septembre 2016, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence 1) a relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 3 octobre 2016.

L'appelant demande à la Cour de constater que les deux jugements du 20 mai 2011 n'ont pas autorité de chose jugée sur la question de la forclusion des copropriétaires à contester la décision n° 3 de l'AG du 22 avril 2009 en vertu des dispositions de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et d'en déduire que les moyens de forclusion, discutés postérieurement à ces deux jugements interlocutoires, étaient recevables et fondés, les demandes en annulation des décisions d'AG du 22 avril 2009 ayant été introduites hors le délai de forclusion de deux mois et la clé de répartition ayant été d'ores et déjà, votée en 2007. Les demandes seraient en effet irrecevables en vertu du principe de l'estoppel ainsi qu'en vertu de l'interdépendance entre les résolutions n°9 de l'AG du 22 mai 2007 et n°3 de l'AG du 22 avril 2009.

Pour le cas où les demandes devaient néanmoins être déclarées recevables, l'appelant conclut à voir infirmer le jugement déféré. La décision n°3 prise lors de l'AG des copropriétaires en date du 22 avril 2009 serait en effet valable à plusieurs titres. Les travaux litigieux auraient consisté en des travaux de mise en conformité à la réglementation ITM par le raccordement au système de sprinklage. Ils auraient été indispensables pour la sauvegarde matérielle de l'immeuble et destinés à en garantir la sécurité et la conservation dès lors qu'ils auraient eu pour finalité de protéger la résidence contre les incendies et ceci dans l'intérêt exclusif de la copropriété. Il se serait donc agi de travaux de « conservation » des parties communes et leur coût devrait être qualifié de charges communes générales et non de charges entraînées par des éléments d'équipement communs.

A supposer même qu'il s'agirait de charges entraînées par des éléments d'équipement communs, les travaux représenteraient un degré d'utilité certain pour chaque copropriétaire dès lors que tous, à savoir autant ceux du bâtiment n° 31, que ceux des bâtiments A et B n° 33, profiteraient de la mise en sécurité du parking auquel chaque bâtiment serait directement relié. Il serait dès lors normal que le financement des travaux doit être supporté par tous les copropriétaires

conformément aux millièmes, cette répartition répondant en outre à un souci d'équité.

La demande reconventionnelle serait également fondée et il conviendrait de condamner les parties A), B) et C) au paiement du montant de 158.712,23 euros, augmenté des intérêts conventionnels au taux de 6% l'an, sinon des intérêts légaux à partir du 22 juin 2009 jusqu'à solde.

Les intimés, A), B), C), la société anonyme 3) s.a. et la société anonyme 4) s.a. concluent à la confirmation du jugement déféré.

Ils soutiennent que la question de la recevabilité de l'action a été définitivement tranchée par les jugements du 20 mai 2011 et qu'ainsi les moyens de forclusion réitérés postérieurement à ces jugements ont été rejetés à juste raison. Ils demandent à titre subsidiaire à voir constater que l'action a été introduite dans le délai et que les résolutions prises lors des AG de 2007 et de 2009 ont, chacune une existence propre et peuvent être attaquées séparément en justice. Ils contestent toute interdépendance entre les résolutions prises en 2007 et 2009 en soutenant que l'assemblée de 2007 n'a que provisoirement approuvé le mode de financement des travaux par appel de fonds et n'a pas voté la clé de répartition relative à ces travaux tandis que l'assemblée de 2009 a simplement approuvé tous les comptes de gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31.12.2008 ainsi que la répartition des recettes et des dépenses communes tant privatives que locatives qui en découlent. Ils contestent également l'application du principe de l'estoppel et font valoir qu'il n'existe, entre les demandes en annulation des décisions d'AG prises en 2007 et 2009, aucune contradiction rendant leurs demandes actuelles irrecevables.

Quant au fond, les intimés demandent la confirmation pure et simple du jugement déféré.

### **Appréciation de la Cour**

L'appel a été introduit dans les formes et délai de la loi de sorte qu'il est recevable.

La Cour constate d'emblée que les jugements du 20 mai 2011 ayant reçu en la forme les demandes en annulation introduites suivant exploits des 6 et 15 juillet 2009 par les parties A), veuve D., B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4) avant de surseoir à statuer quant au fond, ne sont pas visés par l'acte d'appel introduit le 3 octobre 2016.

L'appel ne tend en effet qu'à la réformation du jugement rendu en date du 8 juillet 2016, en ce qu'il a rejeté les moyens d'irrecevabilité du syndicat des copropriétaires de la résidence 1), en ce qu'il a reçu et déclaré fondée la demande en annulation de la décision n° 3 prise lors de l'AG ordinaire du 22 avril 2009 et rejeté comme non fondée la demande reconventionnelle.

C'est à juste titre et pour des motifs que la Cour approuve que les juges de première instance ont décidé que les jugements de 2011, qu'il

convient de qualifier de jugements avant-dire-droit, ont l'autorité de chose jugée pour ce qui concerne le moyen de forclusion déduit de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975.

En effet, s'il est bien vrai qu'un jugement interlocutoire qui préjuge seulement de la décision définitive sur le fond n'a pas l'autorité de chose jugée (et ne peut dès lors être appelé indépendamment du jugement sur le fond que dans les cas spécifiés par la loi), il n'en reste pas moins vrai que ce même jugement jouit de l'autorité de la chose jugée et lie le juge pour les dispositions définitives qu'il renferme ou qui en résultent implicitement mais nécessairement, soit en l'espèce pour la question de la forclusion déduite de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975, cette question ayant été analysée par les jugements du 20 mai 2011. Le jugement déféré est partant à confirmer sur ce point.

Il est encore à confirmer pour autant que les juges ont, après avoir constaté que la décision du 22 avril 2009 a une existence propre, écarté le moyen tendant à dire que le délai de forclusion était écoulé pour des motifs d'interdépendance entre les résolutions n° 9 de l'AG du 22 mai 2007 et n° 3 de l'AG du 22 avril 2009.

L'analyse des différents procès-verbaux des AG révèle cependant que lors de l'AG du 22 mai 2007, une décision relative à l'exécution de travaux de mise en sécurité et la répartition des frais en relation avec lesdits travaux, dénommés travaux de mise en conformité, a été prise. En effet, le procès-verbal de cette assemblée renseigne sous le point 9, que l'assemblée a accepté, à l'unanimité des voix présentes et représentées, « de mandater le Bureau (...) Engineering pour la réalisation du projet de mise en sécurité, (...) et décidé, à l'unanimité des voix présentes et représentées, que « ces travaux (les travaux de mise en sécurité) seront financés par le biais d'appels de fonds extraordinaires successifs sur base des millièmes. Ces appels de fonds seront effectués au fur et à mesure de l'avancement des travaux (...) ».

Au cours de cette assemblée, il a ainsi été décidé d'autoriser le Syndic à procéder aux appels de fonds relatifs aux travaux calculés sur base de la clé de répartition des charges communes générales, et donc entre l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs millièmes. Faut de n'avoir été contesté dans le délai légal et faute de n'avoir été annulé et faute de décision nouvelle contraire sur la même question, le procès-verbal de l'assemblée du 22 mai 2007 est devenu définitif.

Il en suit que la résolution n°9 votée lors de cette assemblée du 22 mai 2007 doit obligatoirement être appliquée. Elle s'impose à tous les copropriétaires et implique que les charges sont dues selon la clé de répartition retenue par l'assemblée.

Il suit des considérations qui précèdent que la demande en nullité de la résolution n°3 de l'AG du 22 avril 2009 n'est pas fondée pour autant qu'elle vise à voir remettre en cause la répartition du coût des travaux dits « de mise en conformité » calculés sur base de la résolution n° 9 votée lors de l'assemble du 22 mai 2007.

L'appelante n'ayant fait valoir le moindre argument au soutien de sa demande en réformation pour autant qu'elle concerne la répartition des frais de poubelles, le jugement est à confirmer par adoption des motifs des juges de première instance, pour autant qu'il a annulé la résolution n°3 en ce qu'elle concerne les frais de poubelle, à savoir, la location containers, entrée/sortie poubelles, vidange poubelles/containers et nettoyage containers.

Les autres clés de répartition à la base des différents décomptes et les décomptes en eux-mêmes n'ayant donné lieu à aucune critique de la part des copropriétaires intimés, la résolution n° 3 n'est pas à annuler pour ce qui les concerne.

Le jugement est à réformer en ce sens.

Il se dégage de ce qui précède que la demande reconventionnelle initialement introduite par le syndicat des copropriétaires de la résidence 1) à l'encontre des parties A), B) et C), réitérée en instance d'appel et tendant à les voir condamner à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence 1) les frais de copropriété mis à leur charge suivant le décompte de 2008, est fondée pour le montant de  $[158.712,23 - (764,84 + 274,75 + 192,18 + 76,16)] = 157.404,30$  euros avec les intérêts conventionnels de 6% l'an à partir du 22 juin 2009, jusqu'à solde.

Il se dégage en effet de ce qui précède que le décompte relatif au frais individuels pour l'exercice 2008 des parties A), B) et C) fait état d'une créance certaine et exigible pour ce qui concerne les postes non annulés et pour ceux qui n'ont fait l'objet d'aucun recours ou contestation, les intimés étant par ailleurs restés en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque payement.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de décharger le syndicat des copropriétaires de la résidence 1) du payement d'une indemnité de procédure pour la première instance et de condamner les parties A), B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4) in solidum à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

La demande des intimés tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est par contre à rejeter au regard du fait qu'ils n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en l'état,

reçoit l'appel en la forme,

dit qu'il est partiellement fondé,

**réformant :**

dit que la demande en annulation de la résolution n° 3 votée à l'assemblée générale ordinaire du 22 mai 2009 est non fondée sauf pour autant qu'elle concerne la répartition des frais de poubelle,

dit que la demande reconventionnelle est partiellement fondée,

condamne A), veuve D., B) et son épouse C) solidairement au paiement du montant de 157.404,30 euros avec les intérêts conventionnels de 6% l'an à partir du 22 juin 2009, jusqu'à solde,

décharge le syndicat des copropriétaires de la résidence 1) du paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et des frais,

condamne A), veuve D., B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4) in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence 1) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

rejette comme non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure introduite par A), veuve D., B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4),

condamne A), veuve D., B), C), la société anonyme 3) et la société anonyme 4) in solidum à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Marc Thewes qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.