

Arrêt N°141/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf octobre deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00874 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller,
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

1.) **A.**), et son épouse,

2.) **B.**), les deux demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL
de Luxembourg en date du 30 juillet 2018,

comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à
Gonderange,

e t :

le SYNDICAT, établi à (...), représenté par son syndic, la soc.1,
établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de
commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

intimé aux termes du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Saisi de la demande d'A.) et de son épouse B.) dirigée contre le SYNDICAT (ci-après le SYNDICAT) tendant à l'annulation des assemblées générales des copropriétaires des 10 juillet 2013 et 2 septembre 2015 auxquelles ils n'auraient pas été convoqués, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 16 mai 2018, a dit la demande irrecevable pour cause de forclusion, la demande n'ayant pas été introduite dans le délai de deux mois à compter de la notification des décisions rendues par lesdites assemblées générales, tel que ce délai est prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les époux A-B.) ont par exploit d'huissier du 30 juillet 2018 relevé appel du prédit jugement qui leur avait été signifié en date du 19 juin 2018, réclamant, par réformation, l'annulation des assemblées des 10 juillet 2013 et 2 septembre 2015.

Les appelants reprochent au SYNDICAT d'avoir omis délibérément et systématiquement de les convoquer aux assemblées en question. S'appuyant sur un arrêt de la Cour de cassation française du 17 juillet 1975, ils font valoir que le délai préfixe de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, tel que prévu pour l'introduction de la demande en annulation des décisions de l'assemblée, ne leur serait pas opposable, dès lors qu'ils n'auraient pas été régulièrement convoqués aux assemblées litigieuses. Ils expliquent que les dispositions afférentes en droit luxembourgeois sont identiques aux règles de droit français en la matière.

Le SYNDICAT conteste que les époux A-B.) n'aient pas été convoqués aux assemblées en question. En outre, la Cour de cassation française n'appliquerait plus actuellement la solution retenue en 1975, ayant décidé dans un arrêt du 12 octobre 2005, opérant revirement de jurisprudence, que l'action en contestation des décisions d'une assemblée générale de copropriétaires doit être intentée dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée, et ce même en cas d'absence ou d'irrégularité de la convocation à ladite assemblée. Or, suivant un jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 4 novembre 2016, A.) aurait reçu communication du procès-verbal des assemblées litigieuses, aucune forme n'étant prescrite pour la notification des procès-verbaux.

Le jugement du 16 mai 2018 ayant été signifié aux époux A-B.) le 19 juin 2018, leur appel interjeté en date du 30 juillet 2018 est recevable, le délai d'appel de quarante jours ayant expiré le 29 juillet 2018, soit un dimanche, de sorte qu'il a été prorogé au lundi, 30 juillet 2018.

L'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit un délai de deux mois pour l'introduction des actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales, délai qui court à partir de la notification du procès-verbal de l'assemblée aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Il résulte des arrêts récents de la Cour de cassation française que toutes les actions en contestation des décisions adoptées en assemblée générale sont soumises au délai de forclusion de deux mois, même en cas d'absence de convocation ou d'irrégularité de la convocation à l'assemblée (Cass. 3e civ., 17 juin 2009, *cf.* G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 87-20, mise à jour 11,2015, n° 7 et ss.).

La loi ne précise pas la forme de la notification. Il incombe toutefois au syndic d'établir tant le fait de la notification que sa date. La loi ne précise pas davantage les indications que doit contenir la notification et il est admis que pour faire courir le délai, la notification doit contenir les éléments essentiels de la décision de façon à réaliser une information adéquate des destinataires et notamment de ceux qui n'ont pas assisté à l'assemblée (Copropriété des immeubles bâtis, Elter et Schockweiler, p. 414 et svtes).

En l'espèce, il est constant en cause que par jugement du 4 novembre 2016 du tribunal de paix de Luxembourg les appelants ont été condamnés à payer au SYNDICAT des arriérés de charges d'un montant de 8.691,06 euros. Il découle du prédit jugement que, dans le cadre de ce procès, les appelants n'ont pas contesté le quantum de la demande, ni avoir obtenu communication des procès-verbaux des assemblées des 10 juillet 2013 et 2 septembre 2015 ayant fixé le montant des charges de copropriété telles que réclamées, de sorte qu'ils étaient dûment informés du contenu des décisions desdites assemblées.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a retenu que le point de départ du délai de l'action en nullité des décisions des assemblées des copropriétaires se situait à la date du jugement du tribunal de paix, soit le 4 novembre 2016, de sorte que la demande introduite le 26 juin 2017 a été déclarée tardive au regard des prescriptions de l'article 34, alinéa 2, de la loi sur la copropriété.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, y compris en ce que les époux A-B.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu du sort de leur appel, leur demande afférente pour l'instance d'appel est également à rejeter.

En revanche, l'équité commande d'allouer au SYNICAT une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute A.) et son épouse B.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne A.) et son épouse B.) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 1.500 euros,

condamne A.) et son épouse B.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Alain GROSS sur ses affirmations de droit.