

Arrêt N° 2/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du six janvier deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-01017 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL
de Luxembourg du 13 septembre 2019,

comparant par Maître Rafaëlle WEISS, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

e t :

**le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
RES.1.),** sis à L-(...), (...), représenté par son syndic, la société à
responsabilité limitée (...) s.à r.l., établie et ayant son siège à L-(...),
(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au
registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro
B(...),

intimée aux termes du prédit exploit ENGEL,

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

LA COUR D'APPEL :

Saisi de l'assignation introduite par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE **RES.1.)** (ci-après le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES) contre **A.)** (ci-après **A.)**) pour le voir condamner à lui payer le montant de 51.085,17 euros du chef d'arriérés de charges (49.395,17 EUR) et d'avances sur charges couvrant la période d'octobre 2016 à novembre 2017, outre les intérêts et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 29 mai 2019, a dit la demande fondée en son principe, invité le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à verser un décompte actualisé des arriérés et avances sur charges de **A.)** et réservé le surplus de la demande.

Par jugement du 10 juillet 2019, le même tribunal, sur base du décompte de la copropriété du 30 septembre 2018, a condamné **A.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES le montant de 35.666,59 euros au titre d'arriérés de charges, outre les intérêts, a rejeté la demande tendant à l'échelonnement du paiement et condamné **A.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

Contre les prédits jugements, appel a été régulièrement interjeté par **A.)** suivant exploit d'huissier du 13 septembre 2019, l'appelant concluant, par réformation, à voir débouter le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de sa demande, sinon à voir ordonner à l'intimé de verser le journal des opérations inscrites en compte pour la copropriété et à voir acter son accord de payer les arriérés de charges à condition d'être dûment documentés par des pièces comptables, l'appelant sollicitant dans ce cas à voir échelonner le paiement de sa dette.

L'appelant conclut encore à voir dire que le montant redû, le cas échéant, ne saurait produire des intérêts en reprochant à l'intimée d'avoir laissé, de manière délibérée, sa dette s'accroître.

Il sollicite, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 4.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A.) expose que la Résidence **RES.1.)** est composée de deux blocs D et E, son lot se situant dans le lot E, qu'au sous-sol se trouvent des parkings pour lesquels des travaux de rénovation ont été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires du 28 mai 2015 et que le montant relatif aux arriérés de charges a trait à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ainsi qu'aux éléments d'équipement communs.

L'appelant, en se prévalant de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, fait valoir que les charges relatives aux travaux extraordinaires effectués dans le sous-sol de la résidence ont trait à des éléments d'équipement commun. Il aurait dès lors fallu que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ventile ces charges au prorata de sa quote-part dans le parking, ce sur base du critère de l'utilité que cet élément représente à l'égard de chaque lot. Il estime par ailleurs que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, dans le calcul des charges relatives au chauffage et à l'eau, aurait uniquement dû tenir compte des dépenses relatives au bloc E, à l'exclusion de celles relatives au bloc D.

A.) conteste, dès lors, le calcul de la répartition des charges communes effectué par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

En ordre subsidiaire, **A.)** conteste le quantum réclamé, ainsi que le calcul des intérêts.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES interjette appel incident contre le jugement entrepris du 29 mai 2019 en faisant grief au tribunal de ne pas avoir accueilli son moyen tendant à voir admettre que **A.)** est forclos à contester le mode de calcul relatif aux charges communes, ce en l'absence de l'exercice de l'action prévue à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975, action tendant à l'annulation de la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 mai 2015 ayant trait à l'avance extraordinaire relative aux travaux au sous-sol de la résidence, et des résolutions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires des 19 janvier 2016 et 13 décembre 2016 ayant approuvé les comptes des exercices 2014-2015 et 2015-2016. L'intimé donne à considérer que les procès-verbaux des deux dernières assemblées ont été notifiés à **A.)** en date des 24 janvier 2016 et 2 janvier 2017, en relevant que l'appelant ne conteste pas qu'il s'est vu notifier l'ensemble des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'intimé estime qu'en approuvant les comptes généraux l'assemblée générale des copropriétaires, **A.)** a nécessairement approuvé les comptes individuels. Ce serait dès lors à tort que le tribunal a dit que l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires des comptes de la copropriété se limite à la constatation que la comptabilité de l'exercice a été faite régulièrement, mais ne vaut pas approbation de la répartition des charges communes entre les copropriétaires et qu'il a retenu que le copropriétaire, même en l'absence d'une action en annulation des décisions approuvant les comptes de la copropriété, peut en solliciter la correction.

En ordre subsidiaire, l'intimé conclut à voir rejeter l'argumentation de l'appelant relative à la séparation de la résidence en deux blocs en

donnant à considérer que cette séparation est purement virtuelle, la copropriété formant un tout indissociable, cela étant corroboré par le fait qu'elle est couverte par une seule assurance.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que **A.)**, à l'instar des débats de première instance, reste en défaut de préciser le motif qui se trouve à la base de sa contestation relative à la répartition des charges communes, l'appelant n'indiquant pas si la clé de répartition heurte le règlement de copropriété, respectivement l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975. Ce serait, dès lors, à bon droit que le tribunal a dit le moyen de l'appelant non fondé.

L'intimé donne encore à considérer qu'au vu du règlement de copropriété de la Résidence **RES.1.)**, le critère tenant à l'utilité que représente l'élément d'équipement commun pour chaque lot ne s'applique pas. Ce serait, dès lors, à bon droit que le syndic a réparti les charges relatives aux travaux extraordinaires effectués dans le sous-sol entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans l'ensemble de la copropriété.

L'intimé déduit de ce qui précède que c'est à bon droit que le tribunal a fait droit à sa demande à hauteur du montant résultant du décompte du 30 septembre 2018 qui aurait à juste titre été majoré des intérêts légaux.

L'intimé conclut encore à voir débouter **A.)** de sa demande tendant à l'échelonnement du paiement de sa dette.

Il formule une demande additionnelle tendant à voir condamner **A.)** à lui payer le montant de 3.000,00 euros au titre de frais et honoraires d'avocat ayant trait à la présente procédure et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500,00 euros pour l'instance d'appel.

A.) estime que c'est à bon droit que le tribunal a dit qu'il n'était pas forclos à invoquer l'inexactitude de la clé de répartition des charges communes.

Appréciation de la Cour

Pour ce qui est de l'appel incident interjeté par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES contre le jugement entrepris du 29 mai 2019, au motif que le tribunal n'a pas accueilli son moyen tendant à voir admettre que **A.)** est forclos à contester le mode de calcul relatif aux charges communes, la Cour constate que ledit jugement a donné gain de cause au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, de sorte que la décision ne cause aucun grief à l'intimé qui ne saurait dès lors l'attaquer.

L'appel incident est partant irrecevable, étant observé que l'intimé est, toutefois, admis à se prévaloir, en instance d'appel, des mêmes moyens de défense que ceux dont il s'est prévalu en première instance, de sorte que sa critique à l'encontre du prédit jugement est à analyser à ce titre.

En ce qui concerne le moyen de forclusion opposé par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES au moyen de défense opposé par l'appelant à l'action en paiement de l'intimé, il résulte du jugement entrepris du 29 mai 2019 que le tribunal a entériné la position doctrinale d'après laquelle « l'approbation des comptes a une conséquence très importante pour les copropriétaires : elle entraîne l'obligation pour chaque copropriétaire de régler sa quote-part dans les charges communes telle que celle-ci résulte des comptes approuvés. Même si un copropriétaire agit en nullité contre la décision, elle reste valable jusqu'au jugement définitif à rendre par le tribunal et le copropriétaire ne pourra échapper à son obligation de payer. Mais le copropriétaire pourra valablement s'y opposer (même après l'écoulement du délai de deux mois pour attaquer la décision de l'assemblée générale) en invoquant la mauvaise répartition entre copropriétaires. Le copropriétaire est donc recevable à en demander la correction » (G KRIEGER, La Copropriété, éd. Promoculture, édition 2018, n° 227).

L'auteur, pour en arriver à la prédite conclusion, se réfère un arrêt de la Cour de cassation française ainsi qu'à des arrêts de la Cour d'appel de Paris.

Il faut noter, à ce titre, que lorsque le syndic poursuit en justice le recouvrement de charges en application d'une répartition incluse dans le règlement de copropriété qui serait nulle sur le fondement de la loi française, il se pose la question de savoir si le copropriétaire poursuivi peut néanmoins se prévaloir devant le tribunal de l'exception d'illégalité de cette répartition pour tenir en échec la demande de paiement, la jurisprudence (française) ayant tendance à répondre affirmativement (JurisClasseur Copropriété, Fasc. 75-10 : Charges communes, Recouvrement des charges, Procédures et garanties de recouvrement, date du fascicule : 21 Avril 2010, mise à jour : 14 Novembre 2019, n° 17).

La Cour de cassation française dans un arrêt du 26 avril 1989 retient, en effet, que « tout copropriétaire peut à tout moment attaquer l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et par exemple remettre en cause une répartition des charges figurant au règlement de copropriété contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi française du 10 juillet 1965 (Cass. 3^e chambre civile, 26 avril 1989, n° 87-18.384, Jurisdata

n° 1989-001374, Bul. Civ. III, n°93), étant observé que cette solution a, dans la suite, été maintenue par la juridiction suprême française.

Pour déterminer si la jurisprudence française est transposable en droit luxembourgeois, il y a lieu de se référer aux dispositions légales luxembourgeoises régissant la clé de répartition des charges communes.

La répartition des charges communes d'une copropriété est régie par l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

L'article 7 de ladite loi prévoit en son premier alinéa dont les dispositions sont *impératives* (Elter et Schockweiler, la Copropriété, n° 427), que les charges relatives à *la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes* se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives aux parties privatives comprises dans leur lot.

Aux termes de l'article 9 de la loi modifiée du 16 mai 1975, en cas d'absence de toute répartition conventionnelle des charges, chaque copropriétaire peut saisir le tribunal aux fins de voir procéder à une répartition conforme aux dispositions précédentes, étant observé que l'exposé des motifs de la loi indique que la faculté reconnue au tribunal d'imposer une répartition des charges aux copropriétaires présente un intérêt non seulement « au cas où il n'existe aucune répartition conventionnelle des charges », mais encore au cas où le règlement de copropriété a retenu une répartition contraire à celle imposée de façon impérative... ». En effet, celle-ci « étant réputée non écrite en vertu de l'article 40, la situation est la même que s'il y avait absence de répartition » (Elter et Schockweiler, la Copropriété des immeubles bâtis, n° 434).

L'alinéa deux de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 dispose, pour ce qui est des charges relatives aux *biens d'équipement commun*, que des critères différents peuvent être retenus pour leur répartition et qu'à défaut de convention y relative, les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

La disposition légale prévue à l'article 7, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 ayant un caractère *supplétif*, il s'ensuit que les stipulations conventionnelles, quelles qu'elles soient restent en vigueur jusqu'à leur modification par l'assemblée générale des copropriétaires (Elter et Schockweiler op cit, n° 428).

Les dispositions de l'article 7, alinéa 2, relatives à la répartition des charges ayant trait aux biens d'équipement commun étant supplétives de la volonté des copropriétaires, ce contrairement à la disposition afférente d'ordre public de la loi française, aucun recours direct n'est

ouvert pour contester leur répartition, sauf à préciser que du moment que l'assemblée générale a procédé, sur base de l'article 7, alinéa 3, à une modification de la répartition initiale, les copropriétaires opposants et défaillants peuvent, sur base de l'article 34, alinéa 3, saisir le tribunal qui est alors en droit d'imposer une nouvelle répartition (Elter et Schockweiler, op cit, n° 436).

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater, d'une part, que le principe jurisprudentiel français ci-avant décrit est uniquement susceptible de s'appliquer à la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et, d'autre part, que c'est en vain que **A.)** fait valoir que la répartition des charges relative aux biens d'équipement commun doit se faire selon le critère de l'utilité, alors qu'au vu du caractère supplétif de la disposition légale y afférente, le règlement de copropriété de la Résidence **RES.1.)** a valablement pu y déroger.

Même si la solution retenue par la jurisprudence française n'est pas de nature à favoriser la bonne marche de la gestion collective, étant donné que le fait de laisser à un copropriétaire qui ne paie pas ses charges la possibilité de faire échec à la demande du syndicat en invoquant l'exception d'illégalité d'une clause existant parfois depuis longtemps peut paraître non conforme à l'intérêt général (Jurisclasseur, ibidem op cit) et met en péril la sécurité juridique, il n'en reste pas moins qu'aucun argument valable ne s'oppose au principe consacré par la Cour de cassation française, sauf à préciser qu'il ne s'applique qu'à la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, à l'exclusion de la répartition des charges relatives aux biens d'équipement commun.

Pour que le moyen tenant à la clé de répartition desdites charges soit pertinent, il faut toutefois, que le copropriétaire invoque la nullité d'une clause du règlement au motif d'être contraire aux dispositions d'ordre public, sinon du moins l'exception d'illégalité.

Or, en l'espèce, la seule critique de l'appelant a trait à son affirmation, de surcroît non étayée, tenant à la séparation entre les blocs D et E, **A.)** restant en défaut d'invoquer tant la nullité que l'illégalité d'une clause du règlement de copropriété de la Résidence **RES.1.)** par rapport aux dispositions légales prévues à l'article 7, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Il s'ensuit que son moyen n'est pas pertinent.

Aucun autre moyen n'ayant été invoqué par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES dans le cadre des débats de première instance ayant abouti au jugement du 29 mai 2019, il s'ensuit que, même si c'est pour d'autres motifs, ce jugement est à confirmer en ce que la

demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a été déclarée fondée en son principe.

Au vu du décompte du 30 septembre 2018, duquel il résulte que le montant de 35.666,59 euros concerne des frais de chauffage et de consommation d'eau (2.917,61 euros), divers frais (2.437,47) et des frais d'avocat (1.170,00 euros) ainsi que des arriérés de charges relatifs aux exercices antérieurs (6.525,08 euros), c'est à bon droit que le tribunal, dans son jugement du 10 juillet 2019, a dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fondée à hauteur dudit montant, la Cour notant que l'appelant reste en défaut d'avancer un argument valable permettant de tenir la demande en paiement en échec, son argument tenant au défaut de ventilation entre le principal et les intérêts légaux étant dénué de pertinence, étant donné qu'il résulte du décompte versé qu'il a exclusivement traité des montants « principaux ».

L'assemblée générale des copropriétaires ayant approuvé les comptes relatifs aux exercices concernés par le présent litige, c'est en vain que **A.)** sollicite, de surcroît sans aucune précision, la communication du journal des opérations inscrites en compte pour la copropriété.

Aucun argument valable n'étant avancé par **A.)** à l'appui de sa contestation relative aux intérêts légaux dont le paiement peut parfaitement être sollicité par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à partir du 22 septembre 2017, date d'une mise en demeure de payer adressée à l'appelant, il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a majoré le montant principal des intérêts légaux à partir de cette date et a dit la demande de SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES tendant à la majoration du taux d'intérêt légal fondée.

La Cour approuve finalement le tribunal d'avoir débouté **A.)**, sur base de motifs qu'elle fait siens, de sa demande tendant à l'échelonnement du paiement de sa dette.

L'appel n'est dès lors pas fondé, les jugements entrepris étant à confirmer, y compris en ce qui concerne le sort qui a été réservé par le tribunal aux demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Pour ce qui est de la demande additionnelle articulée par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, dont **A.)** ne conteste ni la recevabilité, ni le principe, ni le quantum, la Cour rappelle que par l'arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a dit que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la

responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute.

A.), par son attitude, ayant résisté de manière injustifiée à la demande en paiement introduite à son encontre par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, il s'ensuit que l'intimé est fondé à solliciter le paiement des frais et honoraires exposés dans le cadre de la présente procédure sur base de la responsabilité délictuelle de l'appelant.

Au vu des pièces versées à ce titre par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, sa demande est à dire fondée à hauteur du montant de 2.340,00 euros.

Au vu de l'issue du litige, **A.)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES l'entière des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000,00 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,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel principal en la forme,

dit l'appel incident irrecevable,

dit l'appel principal non fondé,

confirme les jugements entrepris,

reçoit en la forme la demande additionnelle du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE **RES.1.**),

la dit fondée,

condamne **A.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE **RES.1.)** le montant de 2.340,00 euros,

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE **RES.1.)** une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain Gross, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.