

Arrêt civil

Audience publique du 2 juin deux mille dix

Numéro 35032 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. F), retraité, et son épouse
2. S), retraitée,

appelants aux termes des exploits des huissiers de justice Alec MEYER de Luxembourg en date du 27 mai 2009 et Georges WEBER, huissier de justice suppléant, en remplacement de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 29 mai 2009,

comparant par Maître Fabienne MONDOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence P),

intimée aux fins des susdits exploits MEYER et WEBER des 27 et 29 mai 2009,

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

LA COUR D'APPEL :

Exposant que le promoteur-vendeur de la Résidence P), sise à Leudelange, a fait construire un nombre de parkings et de garages différent de celui prévu au tableau descriptif des lots privatifs, les époux F)-S) ont fait assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal d'arrondissement pour voir constater que le tableau descriptif de division de l'immeuble en question ne correspond pas à l'état réel de l'immeuble et doit être modifié en conséquence.

Par jugement du 13 juin 2006, le tribunal a institué une expertise. Par jugement du 3 mars 2009, le tribunal a dit la demande non fondée tout en admettant que le tableau descriptif de division de l'immeuble ne correspond pas à l'état actuel de l'immeuble. Pour arriver à ce résultat, le tribunal a dit que l'action intentée par les époux F)-S) ne s'inscrivait pas dans le cadre d'un des recours prévus à l'article 8 de la loi de 1975 sur la copropriété.

Par exploit d'huissier du 27 mai 2009, les prédicts époux ont relevé appel du jugement du 3 mars 2009. Ils insistent sur les constatations faites par l'expert qui a dressé un descriptif rectificatif de division de l'immeuble. Ils ajoutent que les différences de quote-parts relevées par l'homme de l'art proviennent essentiellement du grenier appartenant au copropriétaire B), grenier dont la surface n'est pas de 37 m² seulement, mais de 53 m². Cette différence ne provient pas d'une modification apportée aux lieux, mais d'une confusion des mesures faites au moment de la conception par l'architecte. Ils se basent sur l'article 7 de la loi de 1975 pour solliciter, tout comme en première instance, la modification du tableau descriptif de division de l'immeuble.

Le syndicat constate que les appelants demandent deux choses non sollicitées en première instance ; il conclut à l'irrecevabilité de ces volets pour constituer des demandes nouvelles. Il rappelle, quant au fond, que les appelants ont sollicité à deux reprises dans une assemblée générale la modification du tableau ; dans les deux cas, la demande fut refusée. Il se base sur l'article 6 de la loi de 1975 pour dire qu'une modification judiciaire du tableau ne saurait être opérée. Il conclut au rejet de l'appel.

Il ressort des actes de procédure versés que les époux F)-S) sollicitent dans l'acte d'appel deux choses non demandées dans l'assignation du 11

novembre 2004, à savoir la modification de l'article 48 du règlement de copropriété et la transcription de cette modification sur les registres du conservateur des hypothèques. Cette augmentation de la demande originaire ne constitue pas une demande nouvelle alors qu'elle était virtuellement comprise dans la première dont elle n'est que la suite.

Le moyen afférent est donc à rejeter.

Pour ce qui est du fond de l'affaire, il n'est pas contestable que le tableau descriptif de l'immeuble en question ne correspond pas à l'état réel de l'immeuble. Reste à savoir si une juridiction de droit commun est habilitée, comme c'est sollicité en l'espèce, à modifier ledit tableau. Les articles 7 et 8 de la loi du 16 mai 1975, cités par les parties au litige et le tribunal ne sont pas applicables alors qu'ils visent des hypothèses différentes. Il ne s'agit pas d'une modification de la répartition des charges communes, mais d'une modification du tableau descriptif de division. A l'opposé de la France, où la modification de l'état descriptif de division est réglementée de façon précise, il n'y a pas de texte au Luxembourg concernant la matière. Dans les conditions données, il faut se reporter aux règles concernant la répartition des quote-parts de copropriété ; toute modification apportée à cette répartition nécessite l'accord unanime des copropriétaires. Il est généralement admis que les juridictions ne peuvent se substituer à l'assemblée des copropriétaires et décider contre la volonté de ceux-ci en opérant une modification du tableau descriptif de division.

Il ressort des pièces versées que l'assemblée a voté le 15 mars 2000 déjà sur le point d'un recalcul et d'une réévaluation des millièmes, ce qui revient à peu près à une modification du tableau descriptif de division. Tous les propriétaires, à l'exception de l'appelant, ont voté contre le point afférent porté à l'ordre du jour. Cette décision étant souveraine, il ne saurait y être dérogé par une décision de justice. L'appel est donc à rejeter comme non fondé.

Le syndicat sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

rejette le moyen soulevé par l'intimé tiré d'une prétendue demande nouvelle,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement attaqué,

rejette la demande de l'intimé basée sur l'article 240 du NCPC,

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.