

Arrêt civil

Audience publique du 16 mars deux mille onze

Numéro 35823 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. I), et

2. M),

demeurant ensemble à L-1130 Luxembourg, 55, rue d'Anvers,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 24 juillet 2009,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence V),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL du 24 juillet 2009,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le syndicat de la copropriété V) a pratiqué saisie-arrêt entre les mains de deux tiers-saisis pour obtenir paiement de la part des propriétaires I)-M) de la somme de 14.870.- euros à titre de charges communes non réglées. Suite à l'assignation en validité de ladite saisie, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 12 mars 2009, a condamné chacun des défendeurs à payer au requérant les sommes de 6.435.- et 1.250.- euros et il a validé la saisie-arrêt pour ces sommes.

Par exploit d'huissier du 24 juillet 2009, I)-M) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, signifié le 18 juin 2009. Ils font valoir en premier lieu que les juges auraient dû se déclarer incompétents pour connaître de la demande en raison de l'autorité attachée à un premier jugement d'incompétence rendu par le tribunal le 22 juin 2005. Ils concluent en second lieu à l'irrecevabilité de la demande pour inexistence d'un syndicat des copropriétaires. Ils reprochent en outre à l'intimé d'avoir commis un abus de droit en maintenant les effets de la saisie à l'égard des tiers-saisis, malgré la mainlevée ordonnée par les juges en 2005. Ils font valoir en outre que la saisie-arrêt autorisée par le président du tribunal l'aurait été à tort en l'absence d'un décompte détaillé appuyé de pièces ; ils se basent dans le même contexte sur l'article 24 du règlement de copropriété pour dire que les frais réclamés n'étaient pas à leur charge. Ils contestent finalement les sommes allouées à l'intimé à titre de dommage moral et d'indemnité de procédure.

Le syndicat des copropriétaires résiste à l'appel en exposant que la seule demande pour arriérés de charges rentrerait dans la compétence ratione valoris du tribunal d'arrondissement de sorte que le moyen afférent laisserait d'être fondé. Quant à la prétendue inexistence du syndicat de copropriété, il donne à considérer que l'appelante I) a assisté à plusieurs assemblées générales, ce qui prouverait qu'un syndicat existe et fonctionne. Il conteste en outre avoir commis un abus de droit alors qu'il est établi par pièces que le tiers-saisi D) sàrl a libéré les sommes retenues suite à la première saisie-arrêt. Il s'empare de l'article 34 de la loi de 1975 sur la copropriété pour dire que les appelants sont forclos de contester les décomptes votés, faute de les avoir attaqués en justice dans un délai de deux mois. Il déclare finalement que les appelants font une interprétation erronée de l'article 24 du règlement de copropriété et il conclut au rejet de l'appel.

1) Compétence razione valoris du tribunal d'arrondissement

L'assignation qui a donné naissance au jugement du 22 juin 2005 a pour objet le recouvrement d'une certaine somme d'argent à titre de charges de copropriété pour les exercices 2000 à 2004.

La seconde assignation ayant donné naissance au jugement du 12 mars 2009 porte sur les exercices 2000 à 2005.

Par le premier jugement précité, le tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître des diverses demandes formées, qui ne reposaient pas sur la même cause, alors qu'elles étaient toutes inférieures à 10.000.- euros. Ce jugement, qui est à considérer comme définitif, n'a autorité de chose jugée que quant aux énonciations qui se trouvent au dispositif. La Cour rappelle qu'il y est décidé que le tribunal est incompétent (ratione valoris) pour connaître des diverses demandes du syndicat. Or, rien n'empêchait ce dernier de lancer par après une nouvelle action en justice pour solliciter le paiement de charges de copropriété allant non pas jusqu'à l'exercice 2004, mais jusqu'à 2005, en ajoutant au principal initialement demandé la somme de 1.562,96 euros. Comme le nouveau montant réclamé à titre principal dépasse la somme de 10.000.- euros, c'est à raison que les juges se sont déclarés compétents razione valoris pour connaître de la demande, introduite le 22 juillet 2005.

Il suit des développements qui précèdent que le premier moyen soulevé par les appelants laisse d'être fondé.

2) Existence d'un syndicat des copropriétaires

L'article 11 de la loi de 1975 dispose que l'ensemble des copropriétaires (d'un immeuble) est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat. Celui-ci naît automatiquement en vertu de la loi, du seul fait de la division d'un immeuble en plusieurs lots (Elter et Schockweiler, no. 475). Il en résulte que même si les copropriétaires n'avaient pas désigné les divers organes devant agir dans l'intérêt de la copropriété, le syndicat existerait néanmoins. A cela s'ajoute qu'il ressort des pièces versées en cause que les copropriétaires se sont réunis régulièrement dans des assemblées générales, ce qui prouve qu'un syndicat existe également en fait. Le moyen en question est donc à rejeter comme non fondé.

3) Abus de droit

Les appelants reprochent à l'intimé de s'être livré à un abus de droit en omettant d'informer les tierces-saisies du jugement ayant ordonné la

mainlevée de la saisie-arrêt et de faire cesser les effets de cette mesure conservatoire. Ils réclament chacun une indemnité de 7.500.- euros.

Le syndicat résiste au moyen en donnant à considérer que les tierces-saisies n'ont pas retenu cumulativement les sommes fixées dans les deux saisies ; il ajoute que les sommes retenues n'ont pas dépassé le montant de sa créance. Contestant tout dommage dans le chef des appelants et toute faute de sa part, il conclut au rejet du moyen.

Il ressort des actes de procédure que la saisie-arrêt pratiquée le 25 novembre 2004 fut levée le 22 juin 2005. Une nouvelle saisie-arrêt fut sollicitée le 13 juillet 2005 et autorisée le lendemain. Dans les conditions données, le syndicat qui a maintenu la première saisie en l'absence du moindre paiement de la part des débiteurs saisis n'a pas commis d'abus de droit. En agissant rapidement et en évitant des frais de signification pour une nouvelle saisie, le syndicat a à la limite agi dans l'intérêt des débiteurs. Le moyen est donc à rejeter.

4) Contestations de la créance adverse

Les appelants invoquent l'absence d'un décompte détaillé des charges de la copropriété pour contester la créance du syndicat.

L'article 34 alinéa 2 de la loi de 1975 réserve à chaque copropriétaire un délai fixe de deux mois pour contester une décision prise en assemblée générale. Passé ce délai, les décisions votées sont définitives et ne peuvent plus être attaquées, ni par voie d'action, ni par voie d'exception. Il n'est pas contesté que les appelants n'ont contesté aucune des multiples décisions prises lors des diverses assemblées générales, dont le vote du décompte annuel, de sorte qu'ils sont forclos d'agir. L'article 24 du règlement de copropriété n'emporte pas d'entorse à cette règle. Le moyen laisse donc d'être fondé.

Sur base des pièces versées, la Cour constate que les défendeurs originaires furent condamnés à raison à payer le principal de 12.870,54 euros.

5) Dommages-intérêts

Les appelants contestent le principe de leur condamnation à des dommages-intérêts.

Chaque copropriétaire est tenu de verser dans la caisse commune les sommes correspondant à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée (Elter et Schockweiler, no. 443). Il n'est pas contesté que les appelants sont en défaut de verser leur contribution aux charges communes depuis dix ans. Le syndicat a donc dû engager des frais pour récupérer les sommes redues par les appelants. Dans les conditions données, il y a lieu de confirmer la décision des premiers juges allouant au syndicat des dommages-intérêts.

L'indemnité de procédure allouée par les juges est à confirmer pour le principe ; le montant est toutefois à ramener à 2.000.- euros.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que le jugement attaqué est à confirmer, sauf en ce qui concerne l'indemnité de procédure.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

L'intimé sollicite à son tour une indemnité de même nature. Cette demande est fondée pour 1.500.- euros, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le président du siège entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réformant,

ramène à 2.000.- euros la condamnation prononcée sur base de l'article 240 du NCPC à charge des époux M)-I),

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

rejette la demande des appelants basée sur l'article 240 précité,

dit fondée pour 1.500.- euros la demande de même nature de l'intimé,

condamne chacun des époux M)-I) à payer 750.- euros au syndicat,

les condamne en outre chacun à la moitié des frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Anne Roth, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.