

Arrêt civil

Audience publique du 10 juillet deux mille treize

Numéro 39004 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

D),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch/Alzette en date du 13 août 2012,

comparant par Maître Arsène THILL, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence « X) »,

intimé aux fins du susdit exploit NILLES du 13 août 2012,

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

LA COUR DAPPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 8 avril 2010, le syndicat des copropriétaires de la résidence « X » (ci-après le syndicat) a fait donner assignation à D) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour s'y entendre condamner à lui payer la somme principale de 51.016,16 € du chef de décomptes, avances sur charges et appel de fonds pour des gros travaux approuvés lors des assemblées générales du 8 mai et du 21 juillet 2009, les règlements intervenus étant à déduire de la somme de 52.944,65 €, de sorte qu'un solde de 51.016,16 € reste dû.

Par jugement du 20 juin 2012, D) est condamné à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « X » la somme de 50.752,61 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, une indemnité de procédure de 1.000.- € et aux dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 13 août 2012, D) interjette régulièrement appel contre ce jugement pour voir déclarer les demandes adverses non fondées et à en débouter.

D) soutient que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu qu'il serait forclos à opposer à titre d'exception l'irrégularité ou la nullité des décisions prises par les copropriétaires lors des assemblées générales des 8 mai et 21 juillet 2009 en relation avec les appels de fonds du syndicat pour gros travaux, que l'exception est imprescriptible.

D) reproche au syndicat de ne pas avoir recouvert la créance de 39.098,36 € auprès de la dame S). L'appelant soulève que le procès-verbal n'indique pas sur quels travaux les votes de l'assemblée générale du 8 mai 2009 ont porté, qu'aux termes de l'article 17c) de la loi du 16 mai 1975, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les $\frac{3}{4}$ des voix, tous travaux comportant transformation, addition ou amélioration, que cette condition de la majorité n'a pas été respectée, de sorte que les votes réalisés aux deux assemblées sont nuls. L'appelant reproche encore au syndicat de s'être abstenu de faire réaliser tous les travaux visés par lesdits appels de fonds. L'appelant demande à retirer les appels de fonds relatifs aux travaux non indispensables.

La partie intimée soulève que la partie appelante n'a introduit aucun recours contre les deux assemblées critiquées, que partant ces décisions sont définitives et leur nullité ne peut plus être invoquée par voie d'exception, que la prescription couvre toutes les décisions prises par une assemblée de copropriétaires quelle que soit l'irrégularité commise.

La partie intimée demande une indemnité de procédure de 3.000.- €.

La partie appelante ne met pas en cause les décisions des juges de première instance relatives aux conséquences de la vente des studios par D) et retenant que conformément aux actes notariés, ce dernier est tenu au paiement des charges communes venues à échéance au jour de l'entrée en jouissance des immeubles par les nouveaux propriétaires ainsi que des charges pour travaux de réfection ou d'amélioration décidés par l'assemblée des copropriétaires avant le jour de l'entrée en jouissance, même s'ils ne sont pas encore exécutés ou décomptés. La partie appelante ne met pas en doute qu'elle a été dûment convoquée aux assemblées dont elle critique les décisions et que les procès-verbaux de ces assemblées lui ont été notifiés.

Dans ses conditions, la Cour fait sienne la motivation des juges de première instance qui ont retenu qu'en application de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic, que partant si aucun recours en nullité n'a été exercé à l'expiration du délai de deux mois, la décision de l'assemblée est devenue définitive et doit produire tous ses effets, sans qu'elle puisse être ultérieurement contestée par voie d'action ou d'exception (cf. TA 21 novembre 2006, n° 98.591 ; CA 27 février 1989, LJUS 98913615).

En effet, ce principe se trouve confirmé par un arrêt de la Cour de cassation du 17 février 2005 n° du rôle 13/05 qui a retenu qu'« en admettant que l'action en nullité ayant encouru la déchéance prévue au deuxième alinéa de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peut plus être invoquée par voie d'exception, les juges du fond ont fait une correcte application de cette disposition légale ».

Partant la partie appelante est forclosée à se prévaloir de la nullité des décisions des assemblées générales des 8 mai et 21 juillet 2009.

La partie appelante ne critique pas autrement le montant des condamnations prononcées contre elle de sorte que le jugement entrepris est à confirmer dans toutes ses dispositions.

La société appelante succombant dans son appel et devant en supporter les frais, sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

La demande de l'intimée est fondée pour le montant de 1.500.- €, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais occasionnés pour se défendre contre un acte d'appel non fondé.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième 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 du 20 juin 2012 ;

rejette la demande de la partie appelante basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne D) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « X) » le montant de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne D) aux frais et dépens de l'instance d'appel.