

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 47/16 – VII – CIV

Audience publique du 9 mars deux mille seize

Numéro 42201 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Pierre CALMES, premier conseiller;
Jean ENGELS, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic la sàrl SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) d'(...) en date du 9 mars 2015,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...);

e t :

1. Maître MANDATAIRE DE JUSTICE1.), avocat à la Cour, demeurant à L-(...), agissant en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.), commerçant, demeurant à L-ADRESSE1.),

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 9 mars 2015,

comparant par elle-même ;

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 9 mars 2015,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

LA COUR D'APPEL :

Antécédents de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 mai 2014, le syndicat de de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) a fait donner assignation à Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), agissant en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.), et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 30.329,28 € au titre d'arriérés de charges pour les années 2010, 2011, 2012 et 2013 ainsi que la somme de 2.552,32 € au titre des arriérés d'avances sur charges correspondant aux mois de janvier, février, mars et avril 2014, lesdites sommes avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2013, date de la dernière mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le demandeur a encore sollicité une indemnité de procédure de 1.500 € augmentée en cours d'instance à 2.500 € ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Il a encore sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 € augmentée par la suite à 2.500 € et il a demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement du 17 décembre 2014, la demande a été déclarée partiellement fondée. La créance du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) à l'égard de la faillite de PERSONNE1.) a été fixée à 18.294,98 € et PERSONNE2.) a été condamnée au paiement de la somme de 18.294,98 avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2013 jusqu'à solde. PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.), ont encore été condamnées conjointement à payer au syndicat de la copropriété de la résidence

RESIDENCE1.) le montant de 7.951,48 €, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 €.

La demande d'PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure a été rejetée.

Par exploit d'huissier de justice du 9 mars 2015, le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) a régulièrement interjeté un appel limité contre le jugement qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

Il demande, par réformation, à la Cour de déclarer la demande également fondée pour le montant de 8.732,26 € au titre des arriérés de charges relatifs à l'exercice 2013 ainsi que pour le montant de 5.104,64 € au titre des arriérés d'avances sur charges relatifs à la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 août 2014 et il réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance.

Il a encore formulé une demande additionnelle pour le montant de 2.552,32 € du chef d'arriérés d'avances sur charges relatifs à la période du 1^{er} septembre 2014 au 31 décembre 2014 et il réclame une indemnité de procédure de 3.500 € pour l'instance d'appel.

En cours d'instance, il a augmenté sa demande à 7.317,26 € au titre des arriérés de charges relatifs à l'entier exercice 2014, renonçant en même temps à la demande telle que formulée dans l'acte d'appel tendant au paiement de la somme de 5.104,64 € au titre des arriérés d'avances sur charges relatifs à la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 août 2014.

Il a de même augmenté sa demande au montant de 3.902,04 € au titre des arriérés d'avances sur charges redus entre le 1^{er} janvier 2015 et le 30 juin 2015, diminué par la suite à 2.228,24 € en raison des montants entretemps recouverts par voie de saisie-arrêt sur le salaire d'PERSONNE2.) soit 2.264,14 €.

Finalement, il a encore réclamé 9.485,07 € au titre des honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 3.500 € pour l'instance d'appel.

Exposé du litige

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont propriétaires d'un appartement dans la Résidence RESIDENCE1.) et ils n'ont jamais réglé ni les avances sur charges ni les arriérés de charges.

Par jugement du 29 juin 2012, PERSONNE1.) a été déclaré en état de faillite et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.) a été nommée curateur.

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) a initialement réclamé des arriérés de charges pour les années 2011, 2012 et 2013 et des arriérés d'avances sur charges pour les mois de janvier à août 2014.

Il a par la suite à plusieurs reprises augmenté sa demande du chef des arriérés échus en cours d'instance.

Ces augmentations de la demande n'ont jamais fait l'objet de critiques par rapport à leur recevabilité, le curateur de la faillite de PERSONNE1.) se rapportant à prudence de justice et PERSONNE2.) se contenant de contester en bloc redevoir quoi que ce soit.

La Cour retient que les premiers juges ont correctement appliqué les règles de la faillite faisant une distinction entre les dettes de la masse et les dettes dans la masse.

Les arriérés de charges échus avant la déclaration en état de faillite de PERSONNE1.)

La Cour retient que le montant de 18.294,98 € (correspondant aux arriérés de charges de l'année 2011 et de la période comprise entre le 1^{er} janvier 2012 et le 29 juin 2012, date de la déclaration en état de faillite de PERSONNE1.)) auquel les juges de première instance ont fixé la créance du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) à l'égard de la faillite de PERSONNE1.) et au paiement duquel ils ont condamné solidairement son épouse PERSONNE2.) ne fait actuellement plus l'objet de contestations, les parties intimées n'ayant pas interjeté appel incident contre le jugement.

La période comprise entre le 29 juin 2012 et le 31 décembre 2012

La condamnation au paiement du montant de 2.943,24 € correspondant aux arriérés de charges pour la période comprise entre le 29 juin 2012 et le 31 décembre 2012 ne fait pas non plus l'objet de contestations.

Les arriérés de charges de l'année 2013

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en paiement de la somme de 8.732,26 € au titre des arriérés sur charges de l'exercice 2013.

Il découle du jugement entrepris que la demande a été rejetée faute par le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) de produire un décompte individuel pour les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) détaillant la créance de la copropriété à leur égard.

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) verse actuellement le procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 14 avril 2014 portant approbation des comptes de l'exercice 2013.

Suivant le décompte individuel versé à la Cour, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) redoivent pour l'année 2013 un montant de 6.786,29 € au titre d'arriérés de charges pour l'exercice 2013, ainsi qu'un montant de 1.945,97 € destiné à alimenter le fonds de réserve.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer la demande fondée pour le montant de 8.732,26 € (6.786,29 + 1.945,97) du chef d'arriérés de charges et fonds de réserve dus pour l'exercice 2013.

Les arriérés de charges de l'année 2014

Suivant ses dernières conclusions notifiées le 8 juillet 2015, le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) réclame le montant de 7.317,26 € au titre des arriérés de charges de l'exercice 2014.

Bien qu'il s'agisse ici partiellement d'une augmentation de la demande en ce que les arriérés de charges échus postérieurement au 1^{er} septembre 2014 sont concernés, cette augmentation n'a pas fait l'objet de critiques par rapport à sa recevabilité.

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) verse à l'appui de sa demande le procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 27 avril 2015 portant approbation des comptes de l'exercice 2014.

Au vu du relevé de compte personnel des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), le montant redû pour l'année 2014 s'élève à 7.317,26 €.

Par réformation du jugement, il convient partant de déclarer la demandée fondée pour le montant de 7.317,26 € au titre d'arriérés de charge de l'exercice 2014.

La Cour note que conformément à ces mêmes conclusions notifiées le 8 juillet 2015, le montant de 7.317,26 €, correspondant aux arriérés de charges de l'entier exercice 2014 tels qu'arrêtés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 27 avril 2015, vient en remplacement du montant de 5.104,64 € que le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.)

avait réclamé dans son acte d'appel et qui correspondait aux arriérés d'avances sur charge pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 août 2014, les comptes de l'exercice 2014 n'étant au moment de l'acte d'appel pas encore clôturés pour l'exercice 2014 et forcément pas encore approuvés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Par réformation, il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.) à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) la somme de 16.049,52 € (8.732,26 + 7.317,26).

Les arriérés d'avances sur charges pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 juillet 2015

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) réclame encore le paiement de 2.288,24 € au titre d'arriérés d'avances pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 juillet 2015.

Ici encore aucune des parties intimées n'a critiqué cette augmentation de la demande par rapport à sa recevabilité.

Il découle du procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 27 avril 2015 que les avances sur charges pour l'exercice 2015 ont été fixées à 650,34 € par mois pour les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de sorte que le montant total redû pour la période en question s'élève à 4.552,38 € (7 x 650,34).

Compte tenu des paiements effectués par PERSONNE2.) à hauteur de 2.264,14 €, il subsiste un solde de 2.288,24 €.

Les honoraires d'avocat

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) demande encore la condamnation au paiement d'un montant de 9.485,07 € (2.963,82 + 3.680,71 + 2.840,54) au titre d'honoraires d'avocat qu'il a dû exposer dans le cadre de l'affaire poursuivie contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il produit à l'appui de sa demande les notes d'honoraires des 30 mai 2014, 30 septembre 2014 et 31 décembre 2014 de Me AVOCAT1.). Il découle du détail des prestations facturées que celles-ci ont trait exclusivement aux problèmes de la Copropriété avec les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

L'Assemblée Générale des Copropriétaires du 27 avril 2015 a par ailleurs approuvé lesdits montants et les a mis au décompte individuel relatif à l'exercice 2014 des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Tandis que le curateur se rapporte à prudence de justice, PERSONNE2.) conteste qu'elle doive supporter ces frais, sans cependant autrement motiver ses contestations.

Les frais nécessaires pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce seul copropriétaire. Il s'agit ici de compenser une inégalité de fait entre les copropriétaires qui payent leurs charges régulièrement et aux dates fixées et ceux qui mettent peu d'empressement à honorer leurs obligations financières. Il ne s'agit pas d'une charge de copropriété, mais d'une dette personnelle du copropriétaire, remboursable au syndicat qui en a fait l'avance.

La demande est dès lors fondée.

Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige la demande d'PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Il est par contre inéquitable de laisser à la charge exclusive du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer en vue d'un appel qui est déclaré fondé et il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel. Il n'y a par contre pas lieu de faire droit à sa demande de porter l'indemnité de procédure de 1.000 € allouée en première instance à 1.500 €.

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, vu l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile,

reçoit l'appel ;

le dit fondé :

réformant :

condamne PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.) conjointement à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) le montant de 16.049,52 € ;

confirme pour le surplus ;

donne acte au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) qu'il augmente sa demande du chef des arriérés sur charge échus au courant de la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 juillet 2015 ;

dit la demande fondée jusqu'à concurrence de 2.288,24 € ;

condamne PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.), conjointement à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) le montant de 2.288,24 € ;

dit encore fondée la demande du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) en paiement des honoraires d'avocat exposées en vue du recouvrement de la créance ;

condamne PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE1.), conjointement à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) le montant de 9.485,07 € ;

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

condamne PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de faillite de PERSONNE1.), conjointement à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE2.) et Me MANDATAIRE DE JUSTICE1.), prise en sa qualité de curateur de faillite de la faillite de PERSONNE1.), conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me AVOCAT1.), avocat constitué, sur ses affirmations de droit.