

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 017/24 – VII – CIV

Audience publique du sept février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00715 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 25 mai 2023,

comparant par Maître Patrick BIRDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

LE ORGANISATION1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, ayant absorbé la société anonyme SOCIETE2.), en abrégé SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 25 mai 2023,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

PERSONNE1.) est la propriétaire des lots numéro NUMERO3.), situés dans une résidence dénommée « ADRESSE5.) », sise à L-ADRESSE2.).

Saisi d'une demande du syndicat des copropriétaires de la résidence « ORGANISATION1.) » (ci-après le SYNDICAT) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant principal de 15.846,69 euros, augmentée en cours de procédure au montant de 22.296,89 euros, à titre d'arriérés de charges de copropriété, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par un jugement rendu le 1^{er} mars 2023, a :

- reçu la demande du SYNDICAT en la forme,
- l'a dit fondée,
- condamné PERSONNE1.), veuve BIRDEN, à payer au SYNDICAT le montant de 22.296,89 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2021, jusqu'à solde,
- condamné PERSONNE1.), veuve BIRDEN, à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 1.000,-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 25 mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement du 1^{er} mars 2023, lequel lui a été signifié le 17 avril 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre et elle requiert la condamnation du SYNDICAT aux frais et dépens des deux instances.

La partie intimée demande à voir déclarer l'appel non fondé. Elle actualise sa demande au montant de 16.899,58 euros pour lequel elle demande la condamnation de PERSONNE1.) et elle requiert encore la condamnation de l'appelante au paiement, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du 20 novembre 2023, l'instruction de l'affaire qui s'est faite conformément aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2024.

Appréciation

A titre de remarque préliminaire, la Cour se doit de relever qu'elle ne dispose que de l'acte d'appel de PERSONNE1.), cette dernière n'ayant pas versé la moindre pièce et n'ayant pas répondu aux conclusions de la partie intimée du 10 octobre 2023. L'affaire a été portée au rôle de la Cour par les soins de la partie intimée.

L'acte d'appel de PERSONNE1.) est motivé comme suit :

« L'appel est fondé sur ce que le jugement entrepris cause torts et griefs à la partie appelante.

Attendu que l'assemblée a bien accepté les comptes généraux et la répartition des frais qui en résulte d'après les millièmes de chaque copropriétaire ;

que ceci n'est pas contesté ;

que restent contestées les trois positions « 6223631 » pour un montant total de € 4.592,25 qui constituent les frais et honoraires d'avocat du syndic, qui sauf erreur n'ont pas fait l'objet d'une discussion ou d'une décision de l'assemblée et qui n'apparaissent que sur le décompte individuel de l'appelante ;

que de toute manière l'assemblée ne peut faire une répartition des frais hormis la règle des millièmes.

Attendu que la déduction du loyer d'un montant de € 3.550,- pour dédommagement des frais de remise en état suite à une nouvelle infiltration peut être prouvée par pièces.

Attendu que finalement le syndic n'a pas tenu compte des versements effectués avant la pride [sic] de jugement :

29 août 2022	€3.225,10
12 septembre 2022	€3.225,10
22 septembre 2022	€3.093,23
22 septembre 2022	€1.649,10
28 septembre 2022	€3.225,10

L'appel est encore fondé sur tous autres moyens de fait et de droit à faire valoir en temps et lieu et suivant qu'il appartiendra ».

1/ Concernant le premier reproche formulé par PERSONNE1.), les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

« A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires verse le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 31 décembre 2020, la mise en demeure de Maître Marc WAGNER du 26 novembre 2021, ainsi que le relevé de compte au 26 août 2022.

Il résulte des pièces soumises au tribunal et notamment du procès-verbal de l'assemblée générale du 12 mars 2021, lors de laquelle PERSONNE1.) n'était ni présente ni représentée, que les copropriétaires présents ou représentés ont approuvé à l'unanimité les comptes de gestion et de répartition de l'exercice écoulé et clôturé au 31 décembre 2019, ainsi que le budget prévisionnel ordinaire pour 2020 et 2021. Or, celle-ci n'ayant pas contesté la décision de l'assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic, elle n'est plus admise à le faire, ce qu'elle reconnaît dans le cadre de ses conclusions.

S'agissant des frais d'avocat pour un montant de 4.592,25 euros qui sont contestés par PERSONNE1.) et qui figurent dans son décompte individuel, le Tribunal donne à considérer que les comptes généraux, dans la mesure qu'ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prennent nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires et il en découle qu'en approuvant les comptes généraux l'assemblée générale a implicitement mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (TAL 3e chambre, 12 décembre 2003, n° 76951 du rôle).

Bien que l'article 34, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 16 mai 1975 prévoit que les actions personnelles nées entre un copropriétaire et le syndic se prescrivent par dix ans, la prescription de deux mois, prévue par l'alinéa 2 de l'article 34 susvisé, s'applique aux décomptes individuels approuvés par l'assemblée générale dans le cadre de l'approbation des décomptes généraux.

Le décompte individuel de PERSONNE1.) a partant également été approuvé.

Comme PERSONNE1.) n'a introduit aucun recours contre la décision de l'assemblée générale, elle est actuellement forclosée à contester le montant de 4.592,25.- euros qui lui a été mis en compte à titre de frais d'avocat ».

Le SYNDICAT demande la confirmation du jugement du 1^{er} mars 2023.

Force est de constater que l'appelante se contente de réitérer le reproche déjà formulé en première instance, sans pour autant formuler la moindre critique par rapport à la motivation du jugement entrepris.

C'est par une analyse correcte des éléments soumis à son appréciation, que la Cour fait sienne, que le tribunal a retenu que PERSONNE1.) est redevable du montant de 4.592,25 euros. Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé.

2/ PERSONNE1.) réitère le reproche formulé en première instance tiré d'une prétendue infiltration d'eau et du fait que son locataire aurait déduit le montant de 3.550,- euros du loyer à titre de frais de remise en état.

Cette affirmation est formellement contestée par la partie intimée.

PERSONNE1.) ne verse pas le moindre élément de preuve à l'appui de son affirmation, de sorte que ce volet de l'appel n'est pas non plus fondé.

3/ PERSONNE1.) ne verse pas les preuves de paiement auxquelles elle fait allusion, de sorte que la Cour n'est pas en mesure de vérifier les chiffres avancés. Le troisième volet de l'appel n'est pas non plus fondé.

Le SYNDICAT verse un extrait de compte au 10 octobre 2023 duquel il résulte que le solde débiteur de PERSONNE1.) est de 16.889,58 euros et il réduit sa demande en condamnation à ce montant, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2021.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé et que le jugement entrepris est à confirmer, sauf à préciser que le montant de la condamnation est ramené au montant de 16.899,58 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2021, jusqu'à solde.

La demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 2.000,- euros.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit l'appel ;

donne acte au syndicat des copropriétaires de la Résidence « ORGANISATION1.) » de sa réduction de la demande au montant de 16.899,58 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2021 jusqu'à solde ;

dit l'appel non fondé ;

confirme le jugement du 1^{er} mars 2023, sauf à préciser que la condamnation porte sur le montant de 16.899,58 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 décembre 2021 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence « ORGANISATION1.) » une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marc WAGNER, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.