

Arrêt référé

Audience publique du 6 février deux mille treize

Numéro 38880 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

P),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 13 août 2012,

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

e t :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence X),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL 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 mai 2012, le syndicat des copropriétaires de la résidence X) a fait donner assignation à P) à comparaître devant le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière de référé pour s'entendre condamner à lui payer par provision la somme en principal de 12.564,56 € du chef d'avances sur charges de septembre 2011 à mai 2012 et de fonds de réserve, respectivement fonds de caisse 2011/2012, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 25 février 2012, jusqu'à solde.

Par ordonnance du 15 juin 2012, le juge des référés, au principal a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais par provision, a condamné P) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence X) la somme de 15.083,90 € avec les intérêts au taux légal sur la somme de 12.564,56 €, non pas à partir de la mise en demeure, alors qu'à ce moment ce montant n'était pas encore redevable, mais à partir de la demande en justice du 8 mai 2012 jusqu'à solde et sur la somme de 1.259,67 € à partir du 7 juin 2012 jusqu'à solde, a dit qu'il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance et a condamné P) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence X) une indemnité de procédure de 500.- €.

Par exploit d'huissier de justice du 13 août 2012, P) a régulièrement interjeté appel de cette ordonnance, l'appelant conteste le mandat de la société I) en tant que syndic de la partie intimée et estime partant qu'il ne doit rien payer à cette société.

La sàrl I) a été nommée syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence X) qui appartient à l'appelant et à sa sœur Behjat P), ainsi que suite à la donation effectuée par cette dernière, à RH) et PH).

Il résulte des développements à l'audience que par ordonnance de référé du 29 juillet 2011, sur demande de P), Maître Cathy ARENDT, a été nommée administrateur provisoire afin de convoquer une assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic et pour assurer entretemps la gestion de la copropriété. Maître ARENDT a convoqué les copropriétaires à une assemblée qui s'est tenue le 10 octobre 2011 avec pour ordre du jour la nomination d'un syndic de copropriété. Lors de cette assemblée P) a contesté les pourcentages des droits de vote allégués en faveur des autres copropriétaires, eu égard à une erreur matérielle affectant l'acte de base dressé par le notaire L) et qui a transformé l'indivision entre l'appelant et sa sœur en copropriété. En dépit de l'opposition de l'appelant,

il a été procédé au vote et les copropriétaires majoritaires ont désigné comme syndic la société I).

P) affirme que les délibérations de l'assemblée générale du 10 octobre 2011 et le procès-verbal dressé le 13 octobre 2011 seraient nuls.

Toutefois, l'appelant n'a entrepris aucune action en rectification de l'acte notarié de base du 21 septembre 2006 afin de faire redresser les millièmes attribués aux copropriétaires respectifs.

L'appelant reproche essentiellement aux décisions prises lors de l'assemblée du 10 octobre 2011 d'avoir désigné la société I) comme syndic au motif que cette société est la plus onéreuse tout en offrant le moins de prestations.

Par assignation du 9 décembre 2011, l'appelant a agi en annulation des décisions de l'assemblée générale du 10 octobre 2011.

Par assemblée générale des copropriétaires du 15 décembre 2011, l'unanimité des copropriétaires présents a approuvé le budget prévisionnel ainsi que les avances sur charges ordinaires, l'appelant n'ayant pas participé à ces votes.

Par assignation du 1^{er} mars 2012, l'appelant a contesté la convocation et les décisions de l'assemblée du 15 décembre 2011, ainsi que la demande de la société I) prise en exécution de ladite assemblée. L'appelant précise qu'il met en cause la légalité de l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

La partie intimée fait valoir que P) doit, comme tout copropriétaire, en application des dispositions de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

C'est à bon droit que le juge des référés a retenu que le syndic n'est pas en cause dans la présente instance, introduite conformément aux prescriptions de l'article 12 de la loi précitée par le syndicat.

En effet, les décisions d'approbation des comptes et de vote des budgets prévisionnels restent opposables aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées (Cour d'Appel de Paris Ch.14B arrêt du 16 janvier 2009), et ces décisions peuvent être exécutées aux risques et périls de la copropriété. La doctrine suit également ce principe en disant qu'une décision d'assemblée est immédiatement exécutable et la suspension de son exécution ne peut être obtenue que par référé (cf. Copropriété des

immeubles bâtis Elter et Schockweiler n° 565). Un copropriétaire ne peut refuser de payer sa quote-part de charges, si le litige ne porte ni sur le principe ni sur le montant des charges dès lors qu'il ne conteste que la répartition des quote-parts et la nomination du syndic. Les comptes ayant été approuvés par une assemblée générale dont la nullité n'a pas été prononcée, cette décision s'impose aux copropriétaires (cf. Cass. fr. 3^e civ. 27 juin 2001, *Syndicat 11- 15 route d'Asnières à Clichy*).

A l'audience du 10 janvier 2013, la partie intimée a formé appel incident en demandant de redresser une erreur matérielle qui s'est glissée dans le dispositif de l'ordonnance entreprise et de dire que les intérêts qui courent à partir du 8 mai 2012 sont dus sur la somme de 13.824,23 € au lieu de la somme de 12.564,56 € indiquée.

Il y a lieu de faire droit à cette demande, l'assignation en justice valant mise en demeure, les avances redus au 8 mai 2012, ainsi que les avances sur fonds de réserve et caisse se chiffrent à la somme 13.824,23 € sur laquelle sont à allouer les intérêts légaux.

A l'audience, la partie intimée a formé une demande additionnelle en augmentation de sa demande initiale du chef des avances sur charges de juillet à août 2012 de 412,88 € et de juillet 2012 à janvier 2013 de 6.632,43 €, ainsi que d'honoraires d'avocat chargé par la copropriété de 8.625.- € échus en cours d'instance.

La partie appelante critique tant la recevabilité que le bien-fondé de cette demande. Elle fait valoir qu'il ne lui appartient pas de payer les honoraires de l'avocat des parties adverses.

En vertu de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes nouvelles sont prohibées en appel. Constitue une demande nouvelle toute demande qui se différencie de celle présentée en première instance par son objet, sa cause ou son étendue.

En l'occurrence, les honoraires d'avocat mis en compte se réfèrent à la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 15 décembre 2011 ayant retenu que « Si nécessaire, le syndic mandatera un avocat pour introduire devant telle juridiction qu'il appartiendra toute procédure permettant de recouvrer le montant exigible. Les frais de recouvrement engendrés par procédure de recouvrement des montants redûs au titre de participation aux charges communes par un des copropriétaires défaillant, seront à charge du copropriétaire défaillant concerné ».

Toutefois, la partie intimée reste en défaut d'établir que les honoraires litigieux, non étayés par une pièce, sont liés à une procédure de

recouvrement d'avance sur charges et de fonds de réserve, respectivement de fonds de caisse.

La partie intimée omet encore de verser en cause la décision de l'assemblée générale des copropriétaires relative à l'échéance des avances sur charges, respectivement les mises en demeure y relatives, ainsi que celle fixant les avances pour l'exercice 2013.

En considération de ces développements, la demande additionnelle de la partie intimée relative aux honoraires d'avocats est à déclarer irrecevable pour se différencier de la demande présentée en première instance et de celle relative aux avances sur charge pour faire l'objet de contestations sérieuses.

A l'audience, à titre de demande additionnelle et en dernier ordre, la partie appelante a demandé la suspension de toutes les décisions du syndicat et des assemblées générales, pour contestation du quorum.

En vertu de l'article 592 précité, les demandes nouvelles sont prohibées en appel, à moins que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Cette demande est nouvelle étant donné qu'elle se différencie de celle présentée en première instance tant par son objet, que par sa cause et son étendue.

Une demande constitue une défense à l'action principale lorsqu'elle tend à entraîner le rejet total ou partiel de la prétention du demandeur en s'attaquant au droit de ce dernier (Enc. Dalloz, procédure civile et commerciale, verbo demande nouvelle, n° 146).

L'annulation a posteriori, respectivement la suspension de certaines assemblées générales de copropriétaires ayant nommé un syndic ou approuvé les charges, n'implique pas que les sommes payées aient été recouvrées indûment, le copropriétaire restant, en tout état de cause, tenu de participer aux charges de copropriété en vertu de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 et de l'article 5b) du règlement de copropriété (cf. Cass. 3^e civ. 16 mai 2001, Cass. 3^e civ. 12 décembre 2001, *Bull. civ.* III, n° 151).

En l'espèce, l'appelant n'établissant pas que cette demande additionnelle influencerait sur la demande principale, sa demande ne constitue dès lors pas une défense à l'action principale de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

La partie appelante succombant dans son appel et devant en supporter les frais, sa demande de 2.000.- € basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

La demande de la partie intimée est fondée pour le montant de 1.000.- €, 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 d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident ;

reçoit les demandes additionnelles du syndicat des copropriétaires de la Résidence X) et de P) ;

déclare les demandes additionnelles du syndicat des copropriétaires de la Résidence X) et de P) irrecevables ;

déclare l'appel principal recevable, mais non fondé ;

déclare l'appel incident recevable et fondé ;

partant réforme l'ordonnance du 15 juin 2012 ;

dit qu'il y a lieu d'allouer au syndicat des copropriétaires de la Résidence X) les intérêts au taux légal sur la somme de 13.824,23 € à partir de la demande en justice du 8 mai 2012 jusqu'à solde ;

pour le surplus confirme l'ordonnance entreprise du 15 juin 2012 ;

condamne P) à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence X) une indemnité de procédure de 1.000.- €;

condamne P) aux frais et dépens de l'instance.