

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 2/26 - IX - CIV

Audience publique du sept janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-01056 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,
Marie-Anne MEYERS, premier conseiller,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Jil WEBER, greffier assumé.

E n t r e :

la société civile immobilière **SOCIETE1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 novembre 2024,

comparant par Maître Olivier RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort,

e t :

le **SOCIETE2.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.)** » sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimé aux termes du prédit exploit PERSONNE1.) d'Esch-sur-Alzette du 21 novembre 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L A C O U R D ' A P P E L :

Exposé du litige

En résumé, le litige a trait à la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » (ci-après *le SOCIETE2.)*) tendant à voir condamner la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après *SOCIETE1.)*), en sa qualité de copropriétaire de la Résidence « PRINCE ALIAS1.) », sise à L-ADRESSE2.), au paiement d'arriérés de charges et de frais de copropriété.

Par exploit d'huissier du 30 septembre 2022, le SOCIETE2.) donna assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le montant de 103.584,61 euros, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir, ainsi que le montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, il exposa qu'il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 2020 que SOCIETE1.) devrait un montant de 5.007,45 euros au 31 décembre 2019 à titre d'arriérés de charges et qu'elle devrait s'acquitter d'une avance mensuelle sur charges de 753,41 euros à compter de janvier 2021 ; qu'il résulterait encore du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 décembre 2021 que SOCIETE1.) devrait un montant de 3.614,71 euros au 31 décembre 2020 ; que ces décomptes auraient été approuvés par SOCIETE1.) ; que lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, les copropriétaires auraient en outre voté pour la réalisation de travaux de façade et balcons avec garde-corps d'un montant de 2.371.955,51 euros TTC et des honoraires pour le suivi du chantier de 81.315 euros TTC, soit une dépense totale de 2.453.270,51 euros ; que les copropriétaires, y compris SOCIETE1.), auraient décidé de payer ces travaux par le biais de trois provisions de 800.000.- euros chacune, à régler au cours de l'année 2021 ; que ces provisions se retrouveraient dans le décompte du 30

mars 2022, mais que SOCIETE1.) n'aurait réglé ni les provisions ni les avances sur charges depuis janvier 2021.

SOCIETE1.) contesta d'abord la compétence matérielle du tribunal en invoquant la clause d'arbitrage prévue à l'article 37 du règlement de copropriété, qu'elle estima toujours valable faute d'abolition régulière, le quorum et la majorité n'ayant pas été respectés lors du vote. Elle soutint que son propre vote en faveur de l'abolition serait sans incidence et que l'absence de recours contre la résolution ne la rendrait pas applicable, celle-ci n'ayant pas d'effet rétroactif. Le litige portant sur des provisions issues d'une assemblée antérieure à l'abolition du système d'arbitrage, cette clause resterait applicable. Elle affirma en outre que le litige concernerait l'exécution du règlement de copropriété, ce qui renforcerait selon elle l'applicabilité de l'arbitrage.

Sur le fond, elle soutint ne pas avoir pu payer les avances sur charges et les provisions extraordinaires de 2022 en raison de l'impossibilité de vérifier les décomptes. Elle reproche au SOCIETE2.) l'absence de ventilation du devis de la société SOCIETE5.) entre les travaux relevant des parties communes et ceux concernant les parties privatives, alors que le règlement qualifierait notamment les revêtements de sol et les garde-corps de balcons de parties privatives. Elle fit valoir que l'intégralité des coûts aurait été mise indistinctement à charge de tous les copropriétaires au prorata de leurs millièmes, y compris ceux ne disposant pas de balcon ou de terrasse, alors qu'elle-même n'en posséderait pas. Elle contesta également avoir approuvé les montants mis à sa charge lors des assemblées générales des 16 décembre 2020 et 30 décembre 2021, aucun décompte ventilé des provisions n'ayant été présenté selon elle. Les décomptes des années 2021 et 2022 n'auraient été soumis au vote que lors de l'assemblée du 14 septembre 2023, à laquelle elle n'aurait pas participé et dont elle n'aurait pas approuvé les décisions. À titre subsidiaire, elle sollicite l'annulation des résolutions relatives à ces deux décomptes.

Elle contesta encore l'argument selon lequel la répartition ne pourrait intervenir qu'après la réalisation des travaux, en soutenant que le devis contiendrait déjà des postes se rapportant clairement à des parties privatives. Plus subsidiairement, elle demanda un recalcul des provisions afin d'exclure les coûts des travaux privatifs, sous astreinte, ainsi que la désignation d'un expert pour effectuer la ventilation.

Enfin, elle sollicite la condamnation du SOCIETE2.) aux frais et dépens, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et s'opposa à l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement n° 2024TALCH17/00198 du 2 octobre 2024, le tribunal, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a reçu les demandes en la forme, s'est déclaré compétent pour en connaître, a dit la demande du SOCIETE2.) fondée, a condamné SOCIETE1.) à payer au SOCIETE2.) le montant de 103.584,61 euros avec les intérêts légaux à partir du 30 septembre 2022, date de la demande en justice jusqu'à solde, a dit que le taux de l'intérêt légal sera

majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement, a rejeté les demandes de SOCIETE1.), a condamné SOCIETE1.) à payer au SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer en ce sens, le tribunal a tout d'abord retenu qu'il est matériellement compétent pour connaître du litige. Il a constaté que la clause d'arbitrage prévue à l'article 37 du règlement de copropriété a été valablement supprimée lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, décision qui n'a fait l'objet d'aucun recours dans le délai légal de deux mois après la notification du procès-verbal. La même décision ayant été reprise lors de l'assemblée du 30 décembre 2021 sans contestation, l'abolition de la clause d'arbitrage est définitivement acquise. Le litige étant né postérieurement à cette suppression, il relève de la compétence du tribunal.

Sur le fond, le tribunal a rappelé que les copropriétaires sont tenus de payer les charges, avances et provisions telles qu'elles résultent des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, tant que ces décisions n'ont pas été annulées par voie judiciaire. Il a relevé que les décomptes des années 2019 et 2020 ont été approuvés respectivement lors des assemblées générales des 16 décembre 2020 et 30 décembre 2021, de même que le montant des avances mensuelles sur charges à partir de 2021, puis de 2022. Ces décisions étant exécutoires et n'ayant pas été contestées, SOCIETE1.) était tenue d'en acquitter les montants. Ne démontrant aucun paiement, les juges de première instance l'ont ainsi condamnée au règlement des sommes dues, comprenant le solde des exercices 2019 et 2020 ainsi que les avances sur charges jusqu'en octobre 2023, après déduction des acomptes déjà versés pour les travaux, pour un total de 27.046,21 euros.

Le tribunal a confirmé également la validité des décisions prises lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020 relatives aux travaux de façade et de balcons ainsi qu'au financement par trois provisions de 800.000.- euros. Ces résolutions n'ayant pas été attaquées, il a jugé qu'elles s'imposent à tous les copropriétaires. Il a ainsi retenu que les trois appels de fonds adressés à SOCIETE1.) constituent de simples provisions, calculées au prorata de ses millièmes, et non le coût définitif des travaux, de sorte que les contestations relatives à la ventilation entre parties communes et parties privatives sont non pertinentes à ce stade. Les juges de première instance ont en conséquence déclaré fondée la demande en paiement des trois provisions, soit 76.538,40 euros.

Enfin, le tribunal a rejeté les demandes de recalcul des provisions, de désignation d'un expert et d'annulation des résolutions de l'assemblée générale du 14 septembre 2023, celles-ci étant sans incidence sur les appels de fonds fondés sur les décisions de 2020. En conséquence de quoi, le tribunal a condamné SOCIETE1.) à payer au SOCIETE2.) la somme totale de

103.584,61 euros, avec des intérêts légaux à compter du 30 septembre 2022 jusqu'à complet paiement, cette somme majorée de trois points à l'issue d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement, ainsi qu'à une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Au vu de l'issue du litige, SOCIETE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit du 21 novembre 2024, SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement lui signifiée le 21 octobre 2024.

Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, constitué pour SOCIETE1.), a déposé mandat le 4 mars 2025. Maître Olivier RODESCH s'est constitué en remplacement de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO le 28 mars 2025.

Maître Olivier RODESCH a été invité par bulletin du 3 avril 2025 à conclure pour le 23 mai 2025. N'ayant pas respecté le délai pour conclure, la Cour lui a, en date du 3 juin 2025, donné un ultime délai avant injonction jusqu'au 9 juillet 2025. N'ayant pas respecté ce délai, la Cour lui a, en date du

10 juillet 2025, donné injonction « [...] de conclure et de déposer ses conclusions au greffe au plus tard le 23 juillet 2025 », sous peine de clôture de l'instruction.

Il est apparu que Maître Olivier RODESCH n'avait à cette date toujours pas déposé de conclusions et qu'il n'avait donc pas respecté l'injonction lui délivrée le 10 juillet 2025.

Dans ces conditions, une clôture-sanction a été ordonnée le 24 juillet 2025 à l'égard de Maître Olivier RODESCH par le magistrat de la mise en état.

L'instruction a été définitivement clôturée par ordonnance du 23 septembre 2025, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 3 décembre 2025, date à laquelle elle a été prise en délibéré. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

A l'appui de son acte d'appel, SOCIETE1.) demande à la Cour, par réformation du jugement entrepris, à titre principal, de déclarer le tribunal incompétent pour statuer sur ce litige ; subsidiairement, de déclarer partiellement irrecevables les demandes formulées dans l'assignation du 30 septembre 2022 alors que l'appelante ne peut être tenue des provisions extraordinaires qu'à concurrence de 21,534 / 1.000èmes et non pas de 32,343 / 1.000èmes ; quant au fond, de dire les demandes adverses irrecevables, sinon non-fondées, et partant voir décharger l'appelante de l'ensemble des condamnations intervenues à son encontre en première instance ; plus subsidiairement ordonner l'annulation de la résolution n° 5 du procès-verbal datant du 14 septembre 2023 ; encore plus subsidiairement, condamner l'intimé à recalculer la provision des travaux avant tout progrès en

cause en prenant en considération la différenciation entre les travaux concernant les parties privatives et les parties communes en respectant les dispositions du règlement de copropriété et les dispositions légales et ce en dépit de la quinzaine suivant la signification de la décision à intervenir et sous peine d'astreinte à hauteur de 15.- euros par jour de retard ; pour autant que la Cour l'estime nécessaire, nommer un expert afin de déterminer les frais relatifs aux parties privatives suivant le devis de la société SOCIETE6.) daté du 29 juin 2020 non imputables à l'appelante ; en tout état de cause, condamner l'intimé au paiement du montant de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la procédure de première instance et l'instance d'appel, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil, au titre de dommages et intérêts pour le préjudice que constituent les frais et honoraires d'avocat que l'appelante a dû engager dans le cadre de la procédure de première instance et de la présente procédure et de condamner l'intimé à tous les frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, l'appelante développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance. Elle soutient d'abord que le tribunal était matériellement incompétent pour connaître du litige en raison de l'existence d'une clause compromissoire dans le règlement de copropriété imposant le recours à l'arbitrage pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du règlement. Cette clause n'aurait jamais été valablement supprimée, la majorité et le quorum requis par la loi et par le règlement de copropriété pour une telle modification n'ayant pas été atteints lors de l'assemblée du 28 décembre 2020. Le fait qu'aucun recours en annulation n'ait été introduit contre cette résolution n'y changerait rien, d'autant plus que le litige porte sur des provisions issues d'une assemblée générale antérieure à la tentative de suppression de l'arbitrage. Il s'agirait par ailleurs clairement d'un litige d'exécution du règlement de copropriété, dès lors que le syndicat réclame le paiement de charges et de provisions votées en assemblée générale.

À titre subsidiaire, l'appelante conteste la recevabilité partielle de la demande en paiement des provisions pour travaux, en faisant valoir que celles-ci auraient dû, pour une partie importante, être mises à charge de la société venderesse Résidence SOCIETE7.) S.à.r.l. En effet, les actes notariés de 2019 et 2020 prévoiraient expressément que les travaux décidés avant la vente restent, sauf convention contraire, à charge du vendeur. Or, les travaux de réfection de la façade et des balcons auraient été votés lors de l'assemblée générale du 18 avril 2018. Elle ne devrait donc supporter que les charges correspondant à 21,534/1.000èmes, et non celles afférentes à l'ensemble des lots acquis ultérieurement. La demande excédant cette quote-part serait dès lors irrecevable et un recalcul des provisions s'imposerait.

En outre, l'appelante reproche au syndicat un défaut total de ventilation du devis de la société SOCIETE6.) entre les travaux relevant des parties communes et ceux concernant les parties privatives. Or, selon la loi et le règlement de copropriété, les revêtements de sols et les garde-corps des balcons seraient des parties privatives. Pourtant, l'intégralité du coût des travaux aurait été répartie au prorata des millièmes entre tous les

copropriétaires, y compris ceux ne disposant pas de balcon, ce qui reviendrait à leur faire supporter des frais privatifs d'autres copropriétaires. Les assemblées générales de 2020 et 2021 n'auraient pas soumis au vote un décompte précis des trois provisions de 800.000.- euros et ce n'est qu'en 2023 que les décomptes incluant ces provisions auraient été votés, en l'absence de l'appelante. Ces décomptes seraient erronés car ils intégreraient des frais privatifs, notamment les travaux sur les revêtements de sols et les garde-corps de balcons, pour un montant très important. Dès lors, les résolutions approuvant les comptes 2021 et 2022 devraient être annulées, ou à tout le moins les provisions devraient être recalculées afin d'exclure les coûts relatifs aux parties privatives. Elle critique également le rejet par le tribunal de la demande d'expertise, une confusion manifeste existant entre travaux privatifs et travaux communs. En l'absence de transparence dans la répartition des charges, l'appelante estime être fondée à refuser le paiement de sommes dont la justification est juridiquement et comptablement contestable.

L'appelante sollicite en outre expressément l'annulation des résolutions n° 5 et n° 6 adoptées lors de l'assemblée générale du 14 septembre 2023, relatives à l'approbation des décomptes des exercices 2021 et 2022. Elle fait valoir que ces résolutions reposeraient sur des décomptes erronés, puisqu'ils intégreraient des provisions pour des travaux de réfection qui auraient dû être ventilés entre parties communes et parties privatives, conformément à la loi et au règlement de copropriété. En faisant supporter à tous les copropriétaires, au prorata de leurs millièmes, des travaux affectant des éléments privatifs tels que les revêtements de sols et les garde-corps des balcons, le syndicat aurait méconnu les règles de répartition des charges. Absente lors de cette assemblée, elle n'aurait jamais approuvé ces décomptes, lesquels violeraient tant le règlement de copropriété que la loi du 22 avril 1985 modifiant celle du 16 mai 1975. Dès lors, elle demande l'annulation de ces résolutions, à défaut l'annulation ou le recalcul des trois provisions litigieuses afin d'exclure l'ensemble des coûts relatifs aux parties privatives.

Le SOCIETE2.) se rapporte à la sagesse de la Cour quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme. Au fond, il conclut au rejet de l'ensemble des demandes formulées par l'appelante et à la confirmation pure et simple du jugement dont appel. Il sollicite enfin la condamnation de l'appelante à payer une indemnité de procédure de de 2.500.- euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens des deux instances.

A l'appui de ses moyens, l'intimé soutient que l'argument d'incompétence matérielle du tribunal serait totalement infondé, dès lors que la clause d'arbitrage contenue dans le règlement de copropriété aurait été valablement supprimée par décision de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, à la majorité requise, comme en attesterait le procès-verbal. SOCIETE1.) aurait personnellement participé à cette assemblée et voté en faveur de la suppression de la clause d'arbitrage. Cette suppression aurait en outre été confirmée lors de l'assemblée du 30 décembre 2021, également avec le vote favorable de l'appelante. Aucun recours en annulation n'ayant été introduit dans le délai légal de deux mois après notification, la décision serait devenue définitive. L'appelante ne pourrait dès lors pas, après avoir voté la suppression

et laissé expirer les délais de recours, se prévaloir aujourd'hui de la clause d'arbitrage pour échapper au paiement de ses charges. La référence à une ancienne sentence arbitrale de 2017 serait sans pertinence, le litige actuel étant né en 2022, bien après la suppression de l'arbitrage. En tout état de cause, l'intimé estime qu'il ne s'agit pas d'un litige d'interprétation ou d'exécution du règlement, mais d'une simple demande en paiement de charges, de sorte que la clause d'arbitrage, même à supposer qu'elle subsiste, ne serait pas applicable.

Concernant la prétendue irrecevabilité partielle de la demande, l'intimé fait valoir que cet argument a été rejeté à bon droit en première instance et que l'appelante se contente de le réitérer sans élément nouveau. Les conventions conclues dans les actes notariés entre l'appelante et l'ancien propriétaire ne seraient en aucun cas opposables au SOCIETE2.), tiers à ces contrats. Il appartiendrait à SOCIETE1.) de payer les montants dus au syndicat et, le cas échéant, d'exercer un recours contre son vendeur. En tant que copropriétaire au moment des appels de fonds, elle serait légalement tenue au paiement intégral des charges conformément à l'article 7 de la loi du 16 mai 1975. De plus, l'appelante n'aurait même pas réglé la part qu'elle reconnaît elle-même comme non contestée et n'aurait jamais mis en cause le précédent propriétaire, ce qui démontrerait le caractère purement dilatoire de sa défense.

L'intimé rappelle que l'appelante avait déjà des arriérés de charges fin 2019 et fin 2020, charges qu'elle aurait approuvées lors des assemblées générales correspondantes, tout comme les avances mensuelles à payer. Lors de l'assemblée du 16 décembre 2020, les travaux de façade et de balcons, pour un montant global de plus de 2,45 millions d'euros, auraient été votés, ainsi que le principe de trois provisions de 800.000.- euros, avec l'accord exprès de l'appelante. En vertu de ses 32.343 millièmes, sa participation s'élèverait à près de 80.000.- euros. Or, elle n'aurait payé ni ces provisions ni les avances mensuelles depuis janvier 2021, ce qui conduirait à un arriéré supérieur à 91.000.- euros au 30 mars 2022. L'intimé estime dès lors que la contestation actuelle de la répartition des frais serait contradictoire et de mauvaise foi, puisque l'appelante aurait elle-même voté les montants et approuvé les décomptes.

Le SOCIETE2.) réfute également l'argument relatif au défaut de ventilation entre parties communes et privatives. Il considère que la discussion serait sans objet, les copropriétaires n'ayant voté que le principe des travaux et les provisions nécessaires à leur financement, jamais des travaux privatifs. La répartition définitive des coûts ne pourrait se faire qu'après l'exécution des travaux. Les provisions réclamées reposeraient exclusivement sur des décisions d'assemblée générale régulièrement votées et non contestées dans les délais légaux. La demande de recalcul serait donc irrecevable et infondée.

S'agissant enfin de la demande en annulation des résolutions n° 5 et n° 6, l'intimé soutient qu'elle serait imprécise, incohérente et en tout état de cause tardive. Les résolutions concernées porteraient uniquement sur l'approbation des décomptes des exercices 2021 et 2022 et n'auraient aucun lien direct avec les provisions pour travaux, lesquelles trouveraient leur fondement dans

l'assemblée du 16 décembre 2020. Le procès-verbal du 14 septembre 2023 ayant été notifié en février 2024, la demande d'annulation introduite fin avril 2024 serait forclosée.

Enfin, l'intimé conteste toutes les demandes accessoires de l'appelante, notamment celles relatives à l'indemnité de procédure et aux frais d'avocat, qu'il juge infondées en l'absence de toute faute prouvée dans son chef.

La Cour renvoi pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel

L'intimé s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- Au fond

La Cour renvoie à la version des faits gisant à la base du présent litige exhaustivement exposée dans le jugement entrepris pour la faire sienne dans son intégralité.

En l'occurrence, le litige oppose SOCIETE1.) au SOCIETE2.) au sujet du paiement de charges et de provisions exceptionnelles liées à d'importants travaux de réfection de la façade et des balcons.

Le débat porte principalement sur la compétence du tribunal, l'opposabilité des conventions de vente au SOCIETE2.), la validité et l'opposabilité des décisions d'assemblée générale relatives aux provisions, la distinction entre charges communes et privées, ainsi que sur l'opportunité d'un recalcul ou de l'annulation des décomptes approuvés.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient au SOCIETE2.) de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par lui, c'est-à-dire qu'il doit établir qu'il est créancier de l'appelante et que cette dernière a l'obligation de lui payer les montants réclamés.

Il est de principe que 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. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de sa quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires, le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celle du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale. Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement de provisions sur les dépenses courantes de l'exercice, décidés par l'assemblée générale (Schockweiler et PERSONNE2.), La copropriété, n° 443 page 329).

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale, lié à une répartition erronée des charges (Cour d'appel de Montpellier, 1^{ère} chambre, 19 mai 1993, SOCIETE8.) c/ Monier et résidence Palace, Juris Data n° 1993-034870).

En effet, l'assemblée générale des copropriétaires est seule qualifiée pour approuver les comptes et, en général, accorder décharge au syndic en ce qui concerne l'exercice de ses fonctions. La reddition des comptes du syndic est normalement annuelle. Ainsi, le syndic apportera à l'assemblée la justification de l'utilisation des fonds mis à sa disposition à titre d'avances par les copropriétaires et fera rapport sur tous les travaux effectués. Il doit fournir un décompte exact et détaillé de toutes les recettes et dépenses effectuées au cours de l'exercice et communiquer, à titre de justification, les factures de tous les entrepreneurs et fournisseurs de la copropriété (Schockweiler et PERSONNE2.) précités, n° 568, page 437).

Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas contesté, dans le délai la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et la répartition des charges, n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part (Cour d'appel de Montpellier, 1^{ère} chambre, 9 mai 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Baleau Cerdan c/ Frusko, Juris-Data no 1990-034164).

Doit encore être honorée par chaque copropriétaire, la répartition des charges effectuée par le syndic qu'elle soit illégale ou même fantaisiste, du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été mise en cause conformément à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 (Cour d'appel de Paris, 23^{ème} chambre, 4 mai 2000, Syndicat des copropriétaires de la résidence 15 bis, rue Blomet, Paris, 15^{ème} c/ Lecerf, Juris-Data no 2000-114075).

L'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 confère cependant le droit aux copropriétaires qui se sont opposés à une décision ou qui ont été défaillants au vote de celle-ci de la contester en justice dans les deux mois à compter de la notification qui leur en est faite par le syndic.

Il appartient ainsi au SOCIETE2.) d'établir, pièces à l'appui, qu'il dispose d'une créance à hauteur de 103.584,61 euros (à noter qu'il s'agit du dernier montant réclamé en première instance et qui n'a pas changé en appel) au titre de charges, d'avances sur charges et d'avances sur travaux extraordinaires pour les années 2019 à 2022 l'égard de SOCIETE1.).

Ce montant se décompose comme suit :

- 87.104,45 euros au titre du décompte au 31 décembre 2021 (étant précisé que ce décompte comporte les trois avances de 25.512,80 euros chacune, soit 76.538,40 euros, concernant les travaux de façade et de balcon) ;

- 16.480,16 euros au titre des avances sur charge pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 octobre 2023.

Sont versés en cause les décomptes pour les exercices 2019 à 2022, ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des 16 décembre 2020, 30 décembre 2021 et 26 juin 2023.

Il résulte d'abord du procès-verbal du 28 décembre 2020 que le décompte pour l'exercice 2019 a été approuvé à la majorité des voix présentes et représentées par l'assemblée générale du 16 décembre 2020 (cf. résolution n° 3 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le décompte 2019). Il a encore été décidé à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée d'approuver le tableau des avances mensuelles proposé par le syndic pour l'année 2020 et fixant au montant de 753,41 euros les avances à payer par SOCIETE1.) (cf. résolution n° 4 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le budget annuel). Il a également été décidé à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée d'arrêter la réalisation de travaux de façade et balcons avec garde-corps d'un montant de 2.371.955,51 euros TTC et des honoraires pour le suivi du chantier de 81.315 euros TTC (cf. résolution n° 6 : Discussion et vote à la majorité simple concernant les travaux de façade et balcons avec garde-corps). Il a enfin été voté à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée de procéder à 3 provisions de 800.000.- euros pour les travaux en question (cf. résolution n° 7 : Discussion et vote à la majorité simple concernant la demande de 3 provisions trimestrielles de 800.000.- euros en janvier 2021, mai 2021 et septembre 2021). Il a finalement été décidé de supprimer la clause d'arbitrage (cf. résolution n° 8 : Discussion et vote à la majorité double pour enlever le système coûteux d'arbitrage du règlement de copropriété). SOCIETE1.) était représentée lors de cette assemblée et a voté pour lesdites résolutions. Elle a reçu notification de ce procès-verbal par courrier recommandé en date du 31 mai 2021.

Il résulte ensuite du procès-verbal du 31 décembre 2021 que le décompte pour l'exercice 2020 a été approuvé à la majorité des voix présentes et représentées par l'assemblée générale du 30 décembre 2021 (cf. résolution n° 3 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le décompte 2020). Il a encore été décidé à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée d'approuver le tableau des avances mensuelles proposé par le syndic pour l'année 2021 et fixant au montant de 753,41 euros les avances à payer par SOCIETE1.) (cf. résolution n° 4 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le budget annuel). Il a enfin à nouveau été voté pour la suppression de la clause d'arbitrage (cf. résolution n° 8 : Discussion et vote à la majorité double concernant pour enlever le système couteux d'arbitrage du règlement de copropriété). SOCIETE1.) était représentée lors de cette assemblée et a voté pour lesdites résolutions. Elle a reçu notification de ce procès-verbal par courrier recommandé en date du 22 avril 2022.

Il résulte finalement du procès-verbal du 14 septembre 2023 que les décomptes pour les exercices 2021 et 2022 ont été approuvés à la majorité des voix présentes et représentées par l'assemblée générale du 26 juin 2023 (cf. résolution n° 5 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le décompte 2021 et résolution n° 6 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le décompte 2022). Il a encore été décidé à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée de donner quitus au syndic pour les exercices 2021 et 2022 (cf. résolution n° 7 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le quitus). Il a enfin été décidé à la majorité des voix présentes et représentées par cette assemblée d'approuver le tableau des avances mensuelles proposé par le syndic pour l'année 2023 et fixant au montant de 989,70 euros les avances à payer par SOCIETE1.) (cf. résolution n° 8 : Discussion et vote à la majorité simple concernant le budget annuel). SOCIETE1.) n'était ni présente, ni représentée lors de cette assemblée. Elle a reçu notification de ce procès-verbal par courrier recommandé en date du 19 février 2024.

Sur base de ces éléments il convient de trancher les moyens soulevés par l'appelante, lesquels sont restés les mêmes qu'en première instance.

S'agissant d'abord du moyen d'incompétence, la Cour approuve, au vu des éléments du dossier, le tribunal d'avoir retenu sa compétence, dès lors que la clause d'arbitrage a été valablement supprimée par décisions successives de l'assemblée générale, votées notamment avec la participation et l'accord de SOCIETE1.), et devenues définitives faute de recours dans le délai légal. L'appelante est dès lors forclosée à remettre en cause cette suppression et ne peut plus se prévaloir utilement de l'ancienne clause compromissoire, à supposer par ailleurs que cette clause puisse jouer en matière de recouvrement d'arriérés de charges de copropriété, ce qui n'est pas le cas.

S'agissant ensuite de la recevabilité et du bien-fondé de la demande en paiement concernant les avances extraordinaires, il résulte du principe de l'effet relatif des contrats que les clauses contenues dans les actes notariés entre SOCIETE1.) et son vendeur ne sont pas opposables au SOCIETE2.). En tant que copropriétaire au moment des appels de fonds, l'appelante est

légalement tenue, vis-à-vis du SOCIETE2.), du paiement intégral des charges et provisions votées, sans préjudice de son éventuel recours ultérieur contre le vendeur. Le moyen tiré de la prétendue irrecevabilité partielle apparaît donc juridiquement infondé.

En outre, les provisions litigieuses ainsi que le principe des travaux ont été régulièrement votés en assemblée générale, avec l'approbation expresse de l'appelante, et aucun recours n'ayant été introduit dans les délais légaux contre ces résolutions, celles-ci sont devenues définitives et obligatoires. Il n'est dès lors pas possible d'en solliciter aujourd'hui le recalcul sous couvert d'un désaccord sur la ventilation du devis, les provisions constituant de simples acomptes sur des travaux dont la répartition définitive ne pourra être arrêtée qu'après exécution comme l'ont correctement rappelé les juges de première instance.

Concernant enfin la demande d'annulation des résolutions n° 5 et 6 relatives aux décomptes 2021 et 2022, la Cour constate que cette demande (soulevée en première instance par conclusions récapitulatives du 30 avril 2024, soit plus de deux mois après la notification du procès-verbal du 14 septembre 2023) est tardive, pour avoir été introduite bien après l'expiration du délai de forclusion prévu par la loi, et apparaît de surcroît, comme l'a relevé à juste titre le tribunal, sans lien direct avec le fondement des provisions déjà votées en 2020. Elle est dès lors irrecevable.

Compte tenu des décisions d'approbation de la situation comptable au 31 décembre 2019, 31 décembre 2020, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2022 prises par les assemblées générales ordinaires des copropriétaires des 16 décembre 2020, 30 décembre 2021 et 26 juin 2023, contre lesquelles aucun recours n'a été introduit, le copropriétaire, en l'espèce l'appelante, ne peut refuser de payer sa quote-part de charges.

Au vu de ce qui précède, la Cour approuve le tribunal d'avoir déclaré fondée la demande de l'intimé tendant à voir condamner l'appelante à lui payer la somme de 103.584,61 euros. L'application des intérêts légaux à compter du 30 septembre 2022, date de l'assignation en justice valant sommation, de même que la majoration de l'intérêt légal conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard n'étant pas autrement contestées, ni contestables, le jugement entrepris est en conséquence à confirmer sous ces différents aspects.

- Demandes accessoires

SOCIETE1.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel. Il en va de même de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés pour les deux instances.

L'appelante n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant ensuite de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance l'ayant condamnée à payer une indemnité de procédure au SOCIETE2.), il convient encore de confirmer le jugement entrepris sur ce point. L'intimé ne justifiant néanmoins pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Les juges de première instance ayant procédé à une saine répartition des frais et dépens de la première instance, le jugement est encore à confirmer sous cet aspect.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de l'appelante l'entière des frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

dit l'appel recevable mais non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés pour les deux instances ;

déboute les parties de leur demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.