

**Jugement Civil no 140/2005 (IIIe chambre)**

Audience publique du vendredi, quatorze octobre deux mille cinq

Numéro du rôle : 88.593

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, premier juge,  
Nadine ERPELDING, juge,  
Yves ENDERS, greffier assumé.

**E N T R E :**

**A.),** demeurant à L-(...), 5, (...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 15 avril 2005,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** sise à L-(...), 5, (...), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée **SOC1.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**intimé** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 1<sup>er</sup> juillet 2005.

Le juge de la mise en état entendu en son rapport.

Entendu la partie appelante par l'organe de son mandataire Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie intimée par l'organe de son mandataire Maître Jerry MOSAR, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Par ordonnance conditionnelle de paiement rendue le 10 décembre 2003 par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, **A.)** est sommé de payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** (ci-après : la RESIDENCE **RES1.)**) la somme de 1.619,28.- euros du chef de frais de copropriété, ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.- euros.

**A.)** forme contredit contre la prédite ordonnance de paiement le 17 décembre 2003.

A l'audience du 3 février 2004, **A.)** demande reconventionnellement la condamnation de la RESIDENCE **RES1.)** à lui payer la somme de 750.- euros en indemnisation du préjudice par lui subi du fait que le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 janvier 2001 ne renseigne pas le résultat du vote du budget et qu'il a ainsi été privé de son droit de recours en sa qualité de copropriétaire opposant.

Par jugement contradictoire du 2 mars 2004, le juge de paix dit le contredit partiellement fondé et condamne **A.)** à payer à la RESIDENCE **RES1.)** la somme de 1.419,44.- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.- euros. Il dit non fondée la demande reconventionnelle de **A.)**.

Pour statuer ainsi le juge de paix retient que la plainte au pénal invoquée par **A.)** ne concerne pas les assemblées générales ayant fixé les charges et avances sur charges des années 2002 et 2003 réclamées dans le cadre du présent litige.

Il constate que le solde de charges redû pour l'année 2002 ne fait pas l'objet de contestations et que les avances sur charges pour l'année 2003 ont été valablement fixées lors des assemblées générales des 14 octobre 2002 et 31 mai 2003 qui n'ont pas fait l'objet de recours de la part de **A.)**.

En ce qui concerne les frais de mise en demeure et frais de signification dont la RESIDENCE **RES1.**) demande le paiement, le premier juge qualifie ces frais de frustratoires et dit la demande non fondée de ce chef.

Il dit encore non fondée la demande reconventionnelle, faute de preuve d'un préjudice.

Cette décision, signifiée le 6 avril 2004, est régulièrement entreprise par **A.)** suivant acte d'appel du 15 avril 2004.

L'appelant conclut, par réformation, à entendre dire la demande non fondée et fondée sa demande reconventionnelle. Il demande encore une indemnité de procédure de 650.- euros.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision entreprise et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 250.- euros.

Il augmente sa demande en instance d'appel de la somme de 164,56.- euros du chef du solde de charges pour l'année 2003.

Suivant acte de reprise d'instance notifié le 30 septembre 2005, la s. à r. l. **SOC1.)** reprend l'instance engagée par la s. à r. l. **SOC2.)** en sa qualité de syndic de la copropriété RESIDENCE **RES1.)**.

Le litige se rapporte au paiement des frais de copropriété redus par **A.)** pour les exercices 2002 et 2003 en sa qualité de propriétaire d'un appartement sis à (...), (...), dans l'immeuble dénommé « RESIDENCE **RES1.)**».

La fixation de ces charges à la somme de 1.240,66.- euros pour l'année 2002 et de 2.043,14.- euros pour l'année 2003 a fait l'objet d'une approbation lors des assemblées générales des 31 mai 2003, respectivement du 3 avril 2004.

**A.)** conteste être tenu au paiement de ces sommes au motif que la gérance de l'immeuble n'est pas assurée conformément aux exigences légales et que les décisions prises lors des assemblées générales ne lui sont pas opposables.

Ainsi il aurait, le 8 janvier 2003, porté plainte devant le Procureur d'Etat de Luxembourg contre le représentant du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** pour faux, usage de faux, sinon abus de confiance, en relation avec des faits ayant conduit à la prise des décisions dont l'exécution serait demandée dans le cadre de la présente instance.

Cette plainte qui est dirigée contre le syndic, ainsi que divers membres du conseil syndical de la RESIDENCE **RES1.)** se rapporte à des faits qui se

seraient produits lors des assemblées générales des 29 janvier 2001, 21 mai 2002 et 14 octobre 2002.

A.) demande au tribunal de surseoir à statuer conformément au principe selon lequel le criminel tient le civil en l'état.

En vertu de l'article 3 du code d'instruction criminelle « *l'action civile peut être poursuivie en même temps et devant les mêmes juges que l'action publique. Elle peut aussi l'être séparément ; dans ce cas l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ».

Les conditions d'application de ce texte sont l'identité de la personne recherchée, l'identité des faits se trouvant à la base de l'action publique et de l'action civile ainsi que l'existence simultanée des deux actions.

Encore faut-il que l'action publique soit réellement intentée, car le juge civil n'a pas à surseoir à statuer, s'il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'une affaire pénale relative à la même cause est pendante devant une juridiction répressive.

En l'espèce, A.) n'établit pas qu'une juridiction répressive a été saisie de sa plainte, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a dit non fondé le moyen tiré de l'article 3 du code d'instruction criminelle.

A.) s'oppose encore au paiement des charges des années 2002 et 2003 en invoquant des irrégularités de convocations et de tenue des assemblées générales des 29 janvier 2001, 14 octobre 2002 et 31 mai 2003.

La RESIDENCE RES1.) réplique que ces irrégularités, d'ailleurs contestées, ne concernent pas les charges des exercices 2002 et 2003 qui ont fait l'objet d'une approbation des copropriétaires lors des assemblées générales des 31 mai 2003 et 4 avril 2004.

En ce qui concerne les assemblées générales critiquées, l'appelant fait grief au premier juge d'avoir retenu qu'à défaut d'avoir agi dans le délai légal de deux mois, il était forclos d'invoquer ses moyens de nullité par voie d'exception.

En vertu de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de 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 desdites décisions qui leur a été faite à la diligence du syndic* ».

Ainsi, le droit de recours en annulation contre une décision de l'assemblée générale des copropriétaires n'est reconnu qu'aux seuls copropriétaires *opposants ou défaillants* .

- L'assemblée générale du 29 janvier 2001 :

Il se dégage de la feuille des présences et du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 janvier 2001 que **A.)** a été présent à cette assemblée et qu'il n'est pas renseigné parmi les copropriétaires qui se sont opposés aux résolutions qui y ont été prises.

**A.)** soutient pourtant qu'il s'était opposé au vote du budget 2001, ainsi qu'à la décharge accordée au syndic, mais que le procès-verbal n'en fait pas état.

Le défaut d'indication de son opposition dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 janvier 2001 lui causerait ainsi préjudice dont il demande indemnisation dans le cadre de sa demande reconventionnelle.

Or, lorsque, par suite d'un procès-verbal incomplet de l'assemblée générale, le sens du vote d'un copropriétaire n'est pas clairement établi, ce copropriétaire ne peut être privé de son droit de contestation. (E. Kischinewsky-Broquisse : La copropriété des immeubles bâtis, no 656, p. 664)

En pareille hypothèse, il appartient au copropriétaire opposant d'attaquer la décision dans le délai légal.

**A.)** ayant reçu notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 janvier 2001 le 27 février 2001, il ne saurait actuellement plus mettre en cause les décisions prises.

N'établissant, par ailleurs, pas s'être opposé aux résolutions prises lors de l'assemblée générale du 29 janvier 2001, **A.)** ne saurait actuellement plus les remettre en cause par voie d'exception.

Il s'ensuit encore que la demande reconventionnelle de **A.)** basée sur la prétendue omission de son opposition dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 janvier 2001 n'est pas non plus fondée.

- L'assemblée générale du 14 octobre 2002 :

En ce qui concerne les contestations de **A.)** en rapport avec l'assemblée générale du 14 octobre 2002, à les supposer établies, elles pourraient, le cas échéant, être de nature à influencer sur la solution du présent litige dans la mesure où le budget ordinaire pour l'exercice 2002, ainsi qu'un budget extraordinaire

y ont été décidés. Il ressort du procès-verbal de cette assemblée générale que A.) s'est opposé à ces décisions.

A.), n'ayant pas attaqué les décisions prises dans le délai légal de deux mois, soutient néanmoins être en mesure d'invoquer la nullité des décisions prises au motif que l'assemblée générale n'a pas été régulièrement convoquée notamment eu égard au délai de convocation.

Il se dégage des pièces versées que la convocation à l'assemblée générale du 14 octobre 2002 a été envoyée à A.) par lettre recommandée déposée à la poste le 30 septembre 2002.

En vertu de l'article 3 alinéa 2 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975, « *la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long* ».

A.) expose que la lettre ayant été expédiée le 30 septembre 2002, il n'a pu la recevoir au plus tôt que le 1<sup>er</sup> octobre 2002, soit moins de quinze jours avant l'assemblée.

Le délai de convocation ne court qu'à partir du jour où le destinataire est censé avoir reçu la convocation et non à partir du jour où elle a été expédiée. (cf. F. Schockweiler et M. Elter, La copropriété des immeubles bâtis, no 502, p. 380)

Il s'ensuit que le délai de convocation n'a pas été respecté.

Or, l'action en nullité des décisions prises lors d'une assemblée générale qui a été convoquée dans un délai moindre que le délai légal ne peut être exercée que par les défaillants, ainsi que les opposants qui n'avaient pas le temps de se faire une opinion sur les questions portées à l'ordre du jour. (cf. F. Schockweiler et M. Elter, La copropriété des immeubles bâtis, no 535, p. 404)

Comme A.) qui a été présent lors de l'assemblée générale du 14 octobre 2002 et qui s'est opposé en connaissance de cause aux résolutions qui y ont été prises n'invoque pas de préjudice particulier qui lui serait accru du fait qu'il ne disposait que d'un délai inférieur à quinze jours pour se préparer, son moyen de nullité n'est pas fondé. Les décisions prises lors de cette assemblée générale lui sont dès lors opposables.

A.) fait encore valoir qu'il a réclamé contre les décisions prises lors de l'assemblée générale du 14 octobre 2002 par lettre recommandée du 28 octobre 2002. Or, une simple réclamation ne saurait entraîner la nullité d'une délibération d'une assemblée générale de copropriétaires ; seule une action en justice pouvant aboutir à un tel résultat.

L'appelant fait finalement valoir que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 octobre 2002 ne contenait pas de mention au sujet des voies et délais de recours contre les décisions prises tel qu'exigé par l'article 30, paragraphe 6 du règlement de copropriété.

Or, l'inobservation du règlement de copropriété concernant le seul mode de signification des décisions des assemblées générales ne saurait entraîner la nullité des décisions y prises, aucune sanction n'étant prévue par ledit règlement en cas d'inobservation de cette formalité, la loi ne prévoyant par ailleurs aucune forme pour les notifications.(cf. Lux. 14 novembre 1990, no 39909 du rôle)

Le moyen n'est partant pas non plus fondé.

- L'assemblée générale du 31 mai 2003 :

En ce qui concerne l'assemblée générale du 31 mai 2003 qui a approuvé les décomptes de l'exercice 2002 et à laquelle il n'a pas pris part, **A.)** soutient encore que cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les délais et que la notification des décisions prises ne lui a pas été régulièrement faite notamment en raison de l'absence d'indication du délai de recours.

Or, comme il a été retenu ci-dessus, **A.)** n'invoque pas de préjudice spécial qui lui serait accru du fait de la convocation tardive de l'assemblée générale du 31 mai 2003 et l'absence d'indication des voies de recours dans le notification des décisions prises par l'assemblée générale n'a pas pour conséquence la nullité de ces décisions.

Il en découle que le moyen n'est pas fondé et que **A.)** est lié par les décisions prises lors de l'assemblée générale du 31 mai 2003.

- L'assemblée générale du 4 avril 2004 :

Ni les modalités de convocation, ni la tenue de l'assemblée générale du 4 avril 2004 ne faisant l'objet d'une contestation, voire d'un recours de la part de l'appelant, le décompte des charges de l'année 2003 qui y a été approuvé est définitif et la demande de la RESIDENCE **RES1.)**, ainsi que l'augmentation de la demande en instance d'appel pour le montant de 164,56.- euros sont dès lors fondées.

Compte tenu de deux paiements effectués par **A.)**, c'est à juste titre que le premier juge a dit la demande de la RESIDENCE **RES1.)** fondée pour la somme de 1.419,44.- euros.

Au vu de l'attitude récalcitrante adoptée par **A.**), c'est encore à juste titre que le premier juge l'a condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 50.- euros.

Pour cette même raison, il y a lieu de le condamner à payer à la RESIDENCE **RES1.**) une indemnité de procédure de 250.- euros pour l'instance d'appel.

**A.**) succombant dans son appel, sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

reçoit l'augmentation de la demande en instance d'appel,

la dit fondée,

condamne **A.**) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.**) la somme de 164,56.- euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

condamne **A.**) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.**) une indemnité de procédure de 250.- euros,

condamne **A.**) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction des dépens de l'appel au profit de Maître Jerry MOSAR avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.