

Jugement Civil (Ile chambre)
2022TALCH03/00026

Audience publique du mardi, vingt-deux février deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2020-06672

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

le syndicat des copropriétaires de la résidence XXX, sis à L-[...], représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOC 1., établie et ayant son siège social à demeurant à L-[...],

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 11 août 2020,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1. A., sans état connu, demeurant à demeurant à L-[...],

2. B., sans état connu, demeurant à demeurant à L-[...],

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Claude BLESER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

L'instruction a été clôturée à l'audience du 1^{er} février 2022.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties constituées ont été informés par bulletin du 28 septembre 2021 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Les mandataires respectifs des parties ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 1^{er} février 2022 par le président du siège.

Par exploit d'huissier de justice du 27 septembre 2019, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE XXX (ci-après le SYNDICAT) a fait donner citation à A. et à B. (ci-après les époux A.- B.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour les entendre condamner conjointement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 6.596,38 euros avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2019, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente citation en justice, jusqu'à solde.

Il a encore demandé que le taux d'intérêt soit majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Le SYNDICAT a en dernier lieu sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation conjointe, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, des époux A.- B. aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de paix du 15 janvier 2020, les époux A- B ont soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif que le SYNDICAT ne disposait pas d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale pour introduire l'action en justice. Ils ont encore demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance.

Par jugement du 29 janvier 2020, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a reçu la demande en la pure forme, l'a dite irrecevable quant au fond, a dit non fondée de la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par le SYNDICAT et partant, en a débouté.

Le tribunal de paix a en outre donné acte aux époux A.- B. de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, l'a dite recevable et fondée. Il a

partant condamné le SYNDICAT à payer aux époux A.- B. la somme de 500.- euros.

Le tribunal de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'assortir le jugement de la formule exécutoire et a condamné le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que le SYNDICAT n'établissait pas qu'une faute des époux A.- B. avait généré les frais d'avocat mis à leur charge. Le tribunal de paix en a déduit que les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de procédure réclamés en l'espèce ne constituaient pas une créance du syndic à l'encontre des copropriétaires, ni une inobservation du règlement de copropriété justifiant une action en justice sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires en vertu de l'article 14, alinéa 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le SYNDICAT ne disposant pas d'une autorisation préalable pour agir en justice, le tribunal de paix a déclaré la demande irrecevable.

De ce jugement lui signifié le 2 juillet 2020, le SYNDICAT a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 11 août 2020.

Par réformation du jugement entrepris, le SYNDICAT conclut à voir dire recevable la demande en paiement à l'encontre des époux A.- B. pour le montant de 6.596,38 euros et partant les entendre condamner conjointement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part à lui payer ce montant avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2019, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Toujours par réformation du jugement entrepris, il sollicite la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ainsi que la condamnation conjointe, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, des époux A.- B. au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Le SYNDICAT conclut encore à se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

Il demande en dernier lieu la condamnation conjointe, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, des époux A.- B. au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les époux A.- B. se rapportent à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel. Ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré les demandes du SYNDICAT irrecevables.

Les époux A.- B. demandent de leur donner acte qu'ils demandent la communication par le SYNDICAT de la copie intégrale du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence XXX du 16 janvier 2018.

Ils demandent encore de leur donner acte qu'ils se réservent le droit de réclamer le montant de 201,27 euros au SYNDICAT.

Les époux A.- B. sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Moyens des parties

Position du SYNDICAT

Le SYNDICAT reproche au juge de première instance d'avoir retenu qu'il ne réclamerait pas des charges impayées mais des frais et honoraires d'avocat sans y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Le montant réclamé ne serait pas à qualifier de frais et honoraires d'avocats mais d'arriérés de charges conformément à l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Aux termes de l'article 14 de la même loi, le syndic ne pourrait tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agirait d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y aurait urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais.

Le SYNDICAT soutient que sa demande tendrait au recouvrement d'une créance, de sorte qu'il aurait qualité pour agir.

Au soutien de son appel, le SYNDICAT expose que les époux A.- B. seraient propriétaires de lots au sein de la résidence XXX sise à L-1941 Luxembourg, 191, route de Longwy, à concurrence de 109,593 millièmes. Les époux A.- B. seraient redevables à l'égard du SYNDICAT de la somme de 6.596,38 au titre de charges de copropriété qui se décomposerait comme suit :

- solde reporté au 30 juin 2018	6.754,10 €
- avances sur charges de juillet à décembre 2018 (211,06 € x 6)	1.266,36 €
- avances sur charges de janvier à septembre 2019 (252,60 € x 9)	2.273,40 €
- avances payées par les parties intimées (211,06 € x 5) + (211,81 € x 1) + (212 € x 1) + (241,12 € x 1) + (252,60 € x 8)	- 3.741,03 €
- Frais de relance	29,25 €
- Frais envoi recommandé avec accusé de réception + OP	14,30 €
TOTAL RESTANT DÛ	6.596,38 €

Quant au solde reporté au 30 juin 2018, le SYNDICAT fait valoir que le décompte des charges pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 aurait été transmis aux époux A.- B. en date du 19 décembre 2018, ensemble avec la convocation à l'assemblée générale du 8 janvier 2019. Les époux A.- B. auraient été représentés lors de cette assemblée générale des copropriétaires par C., frère de A. suivant procuration générale du 8 janvier 2019. Les comptes et décomptes pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 y auraient été approuvés à la majorité des voix.

Selon le SYNDICAT, la jurisprudence retiendrait 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 qu'il en découle qu'en approuvant les comptes généraux, l'assemblée générale a implicitement mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus* ».

Le procès-verbal de l'assemblée générale aurait ensuite été communiqué aux époux A.- B. par lettre recommandée du 16 avril 2019. Aucun recours n'aurait été introduit par les époux A.- B. contre les décisions prises lors de l'assemblée générale dans le délai de deux mois suivant notification du procès-verbal tel que le requiert l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Pour les propriétaires opposants ou défaillants au sens de l'article 34 précité, le délai de contestation de deux mois courrait à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale. En l'espèce, le procès-verbal du 8 janvier 2019 aurait été notifié aux époux A.- B. , respectivement à leur fils D. , en date du 16 avril 2019.

Le SYNDICAT soutient que les époux A.- B. auraient donné procuration générale à leur fils, de sorte que l'envoi recommandé du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 à D. serait valable.

En tout état de cause, les époux A.- B. auraient eu connaissance des résolutions votées lors de l'assemblée générale ainsi que du procès-verbal de cette assemblée pour les raisons suivantes :

- ils figureraient sur la liste des copropriétaires présents à l'assemblée ;
- ils auraient voté contre la résolution numéro 2,
- ils auraient accusé réception du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 par courrier du 7 février 2019,
- ils auraient contesté certaines résolutions prises lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 par courriers des 7 février 2019 et 9 avril 2019,
- leur mandataire aurait reçu copie du rapport de l'assemblée générale du 8 janvier 2019, tant dans le cadre de la procédure de première instance que dans le cadre de la présente instance.

Il aurait ainsi appartenu aux époux A.- B. d'agir en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 dans un délai de deux

mois à compter du 17 avril 2019, date de la réception du procès-verbal notifié à D., sinon du 24 octobre 2019, date de la communication du procès-verbal au mandataire des parties intimées en première instance sinon du 18 août 2020, date de la communication du procès-verbal au mandataire des parties intimées en instance d'appel.

Le SYNDICAT souligne que les contestations des parties intimées par courrier seraient inopérantes, seule une action en justice devant le tribunal compétent empêcherait la forclusion.

Le SYNDICAT déduit de l'ensemble de ces éléments qu'il disposerait d'une créance certaine, liquide et exigible pour le décompte des époux A.- B. pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018. La jurisprudence retiendrait en effet de manière constante que « *la créance du syndicat à l'égard des propriétaires des différents lots devient liquide et exigible du moment où le décompte a été approuvé par l'assemblée générale* ».

Quant aux avances sur charges pour l'année 2019, le SYNDICAT indique que l'assemblée générale du 8 janvier 2019 aurait, en sa résolution numéro 7, adopté à l'unanimité le budget pour l'année 2018/2019. Au titre de ce budget, les avances mensuelles sur charges auraient été fixées pour chaque propriétaire avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Le SYNDICAT rappelle que le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 a été communiqué aux époux A.- B. par lettre recommandée du 16 avril 2019 et qu'aucun recours n'a été introduit contre les décisions adoptées. Les parties redevraient ainsi à la copropriété un montant de 2.273,40 euros (252,60 x 9) au titre d'avances sur charges de janvier à septembre 2019.

Concernant les avances sur charges pour l'année 2018, l'assemblée générale du 16 janvier 2018, aurait en sa résolution numéro 6, adopté à l'unanimité le budget pour l'année 2017/2018. Au titre de ce budget, les avances mensuelles sur charges auraient été fixées pour chaque copropriétaire avec effet au 1^{er} janvier 2018. Les époux A.- B. auraient voté pour cette résolution numéro 6, de sorte qu'ils redevraient à la copropriété un montant de 1.266,36 euros (211,06 x 6) au titre d'avances sur charges pour les mois de juillet à décembre 2018.

Par ailleurs, les époux A.- B. auraient été présents lors de l'assemblée générale du 16 janvier 2018 et ils se seraient abstenus du vote relatif à la résolution numéro 1 approuvant les comptes de l'exercice clôturé, ainsi que le décompte individuel de charges au 30 juin 2017. Ils n'auraient donc pas qualité à attaquer cette décision en vertu de l'article 34, alinéa 2 de loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette résolution serait donc définitive à leur encontre et ils se seraient même engagés « *à régulariser les avances sur charges dues à la copropriété* » lors de ladite assemblée.

Quant aux frais, le SYNDICAT donne à considérer que lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2019, le mandat de syndic de la société anonyme SOC 1. SA aurait été renouvelé pour une durée de deux ans. Il aurait été donné délégation de pouvoir spécial à la présidente de séance pour la signature du nouveau contrat de syndic. Ce contrat aurait été signé le 8 janvier 2019, de sorte que les modalités du contrat de syndic seraient applicables. Ce contrat serait entré en vigueur le même jour et indiquerait, en page 10 que le « *rappel avisé en recommandé avec AR* » serait facturé 25.- euros. A ce montant, il conviendrait d'ajouter la tva à 17 %, de sorte que les frais du rappel s'élèveraient à 29,25 euros.

Le syndicat rappelle à nouveau que le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 aurait été communiqué aux époux A.- B. via lettre recommandée du 16 avril 2019 et qu'aucun recours n'aurait été formé par ces derniers.

Concernant les frais d'envoi d'un recommandé d'un montant de 14,30 euros, le SYNDICAT précise que ces frais correspondraient aux frais de timbre réels en vigueur en mars 2019, à savoir frais de timbres d'un montant de 0,70 euros, frais de recommandé avec accusé de réception d'un montant de (0,70 + 4 + 2,10=) 6,80 euros et mutation d'un montant de (0,70 + 4 + 2,10=) 6,80 euros.

Conformément au contrat de syndic, ces frais devraient être supportés exclusivement par les époux A.- B. .

Quant aux paiements effectués par les époux A.- B. , le SYNDICAT soutient que les parties intimées resteraient en défaut de démontrer que ces paiements auraient été affectés aux avances sur charges. Ces paiements seraient à déduire au fur et à mesure de leur exécution.

Le prétendu trop payé de 201,27 euros ne serait pas à restituer mais devrait venir en déduction de la créance du SYNDICAT.

Au moyen des époux A.- B. que la clause d'aggravation des charges prévue à l'article 16 du règlement de copropriété ne s'appliquerait pas en l'espèce étant donné qu'ils n'auraient commis aucune faute, le SYNDICAT répond que cette clause serait sans importance pour la solution du présent litige. Il serait de principe que le copropriétaire débiteur de charges ne pourrait soulever l'exception d'inexécution et devrait s'acquitter des charges appelées par le syndic quand bien même il les contesterait. De plus, les charges seraient dues par les copropriétaires dès l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Le copropriétaire qui n'aurait pas contesté dans le délai la décision de l'assemblée générale, ne serait pas fondé à refuser le paiement des charges.

Position des époux A.- B.

Les époux A.- B. exposent qu'ils seraient propriétaires de lots au 2^e et 3^e étage de la résidence XXX, sise à L-1941 Luxembourg, 191, route de Longwy. Ils ne seraient pas propriétaires de places de parking au sein de cette résidence.

L'assemblée générale ordinaire du 19 novembre 2018 aurait décidé que les frais relatifs aux Park lifts, dont certains copropriétaires seraient propriétaires, seraient à charge de tous les copropriétaires. Les époux A.- B. auraient contesté cette répartition des charges et auraient saisi le tribunal de cette question.

Par jugement du 11 juillet 2017, le tribunal aurait déclaré leur action non fondée au motif qu'ils n'avaient pas intenté une action en nullité contre la décision de l'assemblée générale du 19 novembre 2018 dans le délai légal. Le tribunal aurait pris le soin de préciser « *qu'il ne saurait être reproché ni malice, ni faute, ni même légèreté blâmable aux époux A.- B.* » et il aurait alloué une indemnité de procédure de 500.- euros au SYNDICAT.

Par courrier du 26 juillet 2017, Maître Claude BLESER aurait sollicité la communication du décompte en précisant que les époux A.- B. continuaient à contester les frais des Park lifts.

En date du 31 octobre 2017, le décompte de l'indemnité de procédure, des frais et émoluments aurait été soumis à Maître Claude BLESER par Maître Georges KRIEGER, soit 500,- euros à titre d'indemnité de procédure et 248,06 euros au titre des émoluments. Ce montant aurait été réglé par les époux A.- B. sur le compte de Maître Georges KRIEGER.

Les époux A.- B. invoquent un arrêt du 9 février 2012 dans lequel la cour de cassation aurait consacré le principe de la répétibilité intégrale des honoraires d'avocat sur base de la responsabilité civile. Le SYNDICAT aurait donc eu la possibilité de solliciter le remboursement intégral des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure ayant abouti au jugement du 11 juillet 2017. A défaut d'avoir revendiqué le remboursement intégral des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de cette procédure, le SYNDICAT devrait accepter le jugement du 11 juillet 2017 lui ayant alloué une indemnité de procédure de 500.- euros qui aurait autorité de chose jugée.

Dans un courrier du 15 janvier 2018 au syndic SOC 1. SA, Maître Georges KRIEGER aurait estimé que les frais d'avocat engendrés dans le cadre de la procédure incomberaient intégralement aux époux A.- B. sur base de l'article 196 du règlement de copropriété. Cette lecture de l'article 16 aurait été contestée par les époux A.- B. dans un courrier du 17 janvier 2018.

Le syndic aurait ensuite adressé aux époux A.- B. un document intitulé « situation de compte » reprenant les postes suivants :

- 14/07/2017 Krieger Georges : acompte honoraires dossier A.- B. : 1.404,- euros ;
- 12/12/2017 Krieger Georges : solde honoraires dossier A.- B. : 1.744,13 euros ;
- 29/12/2017 SOC 1. : Gestion dossier contentieux A.- B. : 315,90 euros ;
- 16/01/2018 frais procédure 2016 suite AGO du 16/01/2018 : 3.088,80 euros

Ces postes auraient été contestés tant en ce qui concerne leur principe que leur montant dans un courrier du 2 février 2018.

La somme de 3.088,80 euros pour de prétendus « *frais procédure 2016 suite AGO du 16/01/2018* » n'aurait pas été détaillée ni expliquée lors de l'assemblée générale du 16 janvier 2018.

Les époux A.- B. auraient refusé d'y réserver une suite pour les motifs indiqués dans un courrier officiel de Maître Claude BLESER du 14 mars 2018 à Maître Georges KRIEGER.

Concernant l'irrecevabilité de la demande du SYNDICAT, les époux A.- B. font valoir que la demande serait irrecevable faute pour le syndicat d'avoir disposé d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en justice.

Selon les époux A.- B. , le « *solde reporté au 30 juin 2018* » d'un montant de 6.754,10 euros correspondrait au montant total des frais et honoraires de Maître Georges KRIEGER qu'il avait facturé au syndicat des copropriétaires dans le cadre de la procédure ayant abouti au jugement du 11 juillet 2017.

Les époux A.- B. contestent que le montant réclamé serait une créance certaine, liquide et exigible. L'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 prévoirait deux catégories de charges qui pourraient être mises en compte aux copropriétaires, à savoir les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des « *parties communes* » et les charges entraînées par les « *éléments d'équipement commun* ». Les frais et honoraires d'avocat dans le cadre d'une procédure feraient partie de la première catégorie.

Selon les époux A.- B. , la répartition des charges des parties communes devrait se faire entre tous les copropriétaires de manière proportionnelle « *aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots* ». Un changement de cette répartition ne pourrait se faire qu'en cas d'accord unanime des copropriétaires. Il ne ressortirait cependant d'aucune pièce que les copropriétaires auraient décidé à l'unanimité de mettre à la seule charge des époux A.- B. les frais et honoraires d'avocat.

Les époux A.- B. soutiennent en outre que le procès-verbal de l'assemblée du 8 janvier 2018 ne leur aurait jamais été envoyé. Le récepteur aurait été D., fils des parties intimées. Ils auraient donné mandat à leur fils pour la gestion de leurs appartements en ce sens qu'il était autorisé à recevoir toute information, respectivement de formuler toute demande concernant les appartements. En aucun cas, D.n'aurait cependant été autorisé à recevoir notification des convocations, respectivement des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les époux A.- B. donnent encore à considérer que sous le point 2 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 8 janvier 2019, il serait fait mention du

désaccord qui avait été exprimé par leur représentant, C., frère de Robert A., en ce qui concerne la répartition des charges de l'exercice 2017/2018.

Dans la mesure où les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 8 janvier 2019 et 16 janvier 2018 ne leur auraient pas été valablement notifiés, les époux A.- B. estiment être en droit d'en contester leur opposabilité. Etant donné qu'ils ne disposent pas du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 janvier 2018, ils sollicitent la production de cette pièce.

Selon les époux A.- B. , il ressortirait du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 janvier 2018, et plus précisément du point numéro 10 de l'ordre du jour intitulé « *information quant au jugement rendu suite à la procédure Copropriété XXX / A.- B.* », qu'aucune décision n'aurait été prise qui aurait mis à charge des époux A.- B. les frais et honoraires d'avocat. La disposition en question se lirait comme suit :

« Le syndic informe l'assemblée que la procédure en justice Copropriété XXX / A.- B. est clôturée et le tribunal a confirmé la régularité de l'assemblée générale et notamment la décision qui a été refusé de modifier la répartition des charges.

Monsieur et Madame A.- B. sont tenu de payer l'entièreté des charges communes, il est également spécifié dans le règlement de copropriété, la clause d'aggravation des charges inscrites à l'article 16 qui stipulée que les frais d'avocats liés à la procédure en justice engagée par Monsieur et Madame A.- B. leur seront exclusivement imputés.

Enfin la famille A.- B. s'engage à régulariser les avances sur charges dues à la copropriété.

La résolution ne nécessite pas de vote ».

A défaut de décision régulière prise en ce sens, les frais et honoraires d'avocat auraient dû être répartis conformément à l'article 7, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975. Aucune résolution visant à mettre à leur seul compte les frais et honoraires d'avocat, il n'existerait pas de décision contre laquelle les époux A.- B. auraient pu se pourvoir en justice endéans le délai de deux mois. En l'absence d'une décision, le délai de deux mois n'aurait donc jamais commencé à courir.

Les époux A.- B. font encore valoir que les frais d'avocat sont remboursés sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Ils auraient été condamnés par le jugement du 11 juillet 2017 à payer une indemnité de procédure de 500.- euros au SYNDICAT et ils auraient payé ce montant avec les émoluments. Ils ne pourraient donc être condamnés à payer en plus les honoraires de Maître Georges KRIEGER d'un montant de 6.754,10 euros.

L'article 16 (6) du règlement de copropriété, invoqué par le SYNDICAT pour mettre les frais d'avocat à leur charge, disposerait que « *le copropriétaire qui*

augmenterait les charges communes pour son usage ou dont la responsabilité personnelle pour faute ou négligence serait engagée à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, supportera seul les frais ou dommages et intérêts qui en résultent ».

Dans le jugement du 11 juillet 2017, les juges auraient retenu qu'aucune faute ne pouvait être reprochée aux époux A.- B. . La responsabilité des époux A.- B. ne serait donc pas engagée à l'égard de la copropriété de sorte que l'article 16 du règlement de copropriété ne serait pas applicable en l'espèce.

Concernant l'abstention des époux A.- B. de voter l'approbation des comptes de l'exercice clôturé au 30 juin 2017, ceux-ci soutiennent que ces comptes ne comprenaient pas le décompte personnel des charges des époux A.- B. faisant mention des frais et honoraires d'avocat. Le relevé du compte personnel des charges des époux A.- B. reprenant les frais et honoraires de Maître Georges KRIEGER serait celui arrêté au 30 juin 2018, soit l'année postérieure à l'exercice comptable approuvé lors de l'assemblée générale du 16 janvier 2018. Le jugement ne serait d'ailleurs intervenu que le 11 juillet 2017.

Concernant les avances sur charges pour les années 2018 et 2019, les époux A.- B. précisent qu'ils auraient déjà payé le montant de 3.741,03 euros. Ce montant serait supérieur au montant des avances sur charges redus, de sorte qu'ils se réserveraient le droit de réclamer le remboursement du montant de 201,27 euros qui aurait été trop perçu par le syndic.

Les autres frais réclamés ne seraient pas justifiés au vu des précédents développements.

Motifs de la décision

L'appel interjeté dans les délais et forme de la loi est recevable.

Aux termes de l'article 14, alinéa 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.

Il est constant en cause que le SYNDICAT n'a pas été autorisé par une décision de l'assemblée générale d'intenter la présente action en justice.

Le SYNDICAT soutient qu'il disposerait d'une créance à l'égard des époux A.- B. le dispensant de requérir l'autorisation de l'assemblée générale pour intenter la présente action en justice.

Les époux A.- B. contestent l'existence de cette créance.

Or, la question de savoir si le SYNDICAT dispose réellement d'une créance à l'égard des époux A.- B. a trait au bien-fondé de la demande et non à sa recevabilité.

Le tribunal note que le SYNDICAT réclame la condamnation des époux A.- B. pour les montants suivants :

- solde reporté au 30 juin 2018	6.754,10 €
- avances sur charges de juillet à décembre 2018 (211,06 € x 6)	1.266,36 €
- avances sur charges de janvier à septembre 2019 (252,60 € x 9)	2.273,40 €
- Frais de relance	29,25 €
- Frais envoi recommandé avec accusé de réception + OP	14,30 €

La demande du SYNDICAT tend partant au « *recouvrement de créance* » tel que le requiert l'article 14, alinéa 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT est recevable et il convient de réformer le jugement entrepris sur ce point.

Concernant les avances sur charges, il ressort des pièces versées que le montant des avances sur charges des époux A.- B. pour l'année 2019 a été fixé dans le budget pour l'année 2018/2019 adopté à l'unanimité par l'assemblée générale du 8 janvier 2019 en sa résolution numéro 7. De même le montant des avances sur charges des époux A.- B. pour l'année 2018 a été fixé dans le budget pour l'année 2017/2018 adopté à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 janvier 2018 en sa résolution numéro 6.

Le tribunal note que les époux A.- B. ne contestent d'ailleurs pas le montant des avances sur charges mais soutiennent uniquement avoir payé les avances sur charges.

Le tribunal relève que le SYNDICAT indique lui-même dans son acte d'appel que les époux A.- B. ont payé le montant 3.741,03 euros au titre de « *avances payées par les parties intimées (211,06 € x 5) + (211,81 € x 1) + (212 € x 1) + (241,12 € x 1) + (252,60 € x 8)* ».

Il convient partant de déduire le montant de 3.741,03 euros du montant réclamé par le SYNDICAR à titre d'avances sur charges.

C'est partant à bon droit que les époux A.- B. soutiennent avoir payé les avances sur charges et il convient de déclarer la demande du SYNDICAT au titre des avances sur charges pour le montant de (1.266,36 + 2.273,40=) 3.539,76 euros, inférieur au montant payé par les époux A.- B. , non fondée.

Concernant la demande du SYNDICAT tendant au recouvrement du « *solde reporté au 30 juin 2018* » et des frais de relance et d'envoi recommandé, le tribunal rappelle en premier lieu que l'obligation pour le syndic de copropriété

de soumettre les comptes à l'assemblée générale relève de son obligation de mandataire de rendre compte, et le quitus donné par l'assemblée générale constitue la reconnaissance de la régularité des comptes présentés et opère décharge de responsabilité au profit du syndic. Ces opérations, en principe annuelles, ne portent cependant que sur les comptes généraux, c'est-à-dire l'état des recettes et dépenses par rapport aux différentes opérations relevant des missions du syndic ou autorisées par les assemblées générales antérieures. La délibération financière de l'assemblée générale ne porte pas sur les comptes individuels des copropriétaires, c'est-à-dire sur la répartition des charges de la copropriété entre eux. Cette répartition relève des missions du syndic à effectuer sur base des chiffres des comptes généraux tels qu'arrêtés par l'assemblée générale (TAL, 8 mai 2019, n°187381 du rôle).

En d'autres termes, la reddition des comptes du syndic à l'assemblée générale des copropriétaires porte sur les comptes généraux de la copropriété et ne concerne pas les décomptes individuels des différents copropriétaires que le syndic élabore sur base des comptes généraux dûment approuvés par l'assemblée (CAL, 19 mai 2021, n° CAL-2019-00936 du rôle).

Il s'ensuit que l'argumentation du SYNDICAT relatif à l'approbation des comptes annuels n'est pas pertinente pour la solution du présent litige. Il en est de même de celle ayant trait à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoyant que les décisions de l'assemblée générale doivent être attaquées dans un délai de 2 mois.

Le SYNDICAT se base sur l'article 16, dernier alinéa du règlement de copropriété pour justifier le montant de 6.754,10 € mis à la charge des époux A.- B. au titre de « *solde reporté au 30 juin 2018* ».

L'article 16 du règlement de copropriété prévoit en son dernier alinéa que le copropriétaire qui augmenterait les charges communes pour son usage ou dont la responsabilité personnelle pour faute ou négligence serait engagée à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, supportera seul les frais ou dommages et intérêts qui en résultent.

Le tribunal note que le SYNDICAT n'a cependant pas versé les pièces pour justifier le montant qu'il réclame au titre du « *solde reporté au 30 juin 2018* ». En effet, l'extrait de compte que le SYNDICAT verse pour justifier le montant réclamé indique simplement « *R.A.N. solde au 30/06/2018* » et le montant de 6.754,10 euros. La pièce intitulée « *relevé du compte personnel des conjoints A.- B. arrêté au 30/06/2018* » fait apparaître que le montant de 6.754,10 euros se compose notamment des postes suivants :

- 14/07/2017 Krieger Georges : acompte honoraires dossier A.- B. : 1.404,- euros ;
- 12/12/2017 Krieger Georges : solde honoraires dossier A.- B. : 1.744,13 euros ;
- 29/12/2017 SOC 1. : Gestion dossier contentieux A.- B. : 315,90 euros ;
- 16/01/2018 Frais procédure 2016 suite AGO du 16/01/2018 : 3.088,80 euros

Le SYNDICAT ne verse ni la facture d'acompte ni la note d'honoraires de Maître Georges KRIEGER. Il ne verse par ailleurs aucune pièce pour justifier les montants réclamés au titre de « SOC 1. : *Gestion dossier contentieux A.- B.* » et « *Frais procédure 2016 suite AGO du 16/01/2018* ».

Le tribunal n'est ainsi pas en mesure de vérifier que ces charges doivent être supportées par les époux A.- B. en vertu de l'article 16, dernier alinéa du règlement de copropriété.

Au vu de ces considérations, la demande du SYNDICAT est à déclarer non fondée en ce qui concerne le montant de 6.754,10 € réclamé aux époux A.- B. au titre de « *solde reporté au 30 juin 2018* ».

Concernant les frais de relance et les frais d'envoi recommandé avec accusé de réception d'un montant total de (29,25 + 14,30 =) 43,55 euros, il ressort des pièces versées que le mandat de syndic de la société SOC 1. SA a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2019 et qu'un nouveau contrat de syndic a été signé par la présidente de séance suivant délégation de pouvoir spéciale lui donnée.

Il ressort du contrat de syndic que les frais d'un envoi recommandé avec accusé de réception s'élèvent à 25.- euros hors TVA auxquels s'ajoutent les frais de timbres d'un montant de 6,80 euros. Si la facture de la société SOC 1. du 29 mars 2019 pour les frais de timbres indique expressément que les frais de l'envoi recommandé sont à charge des époux A.- B. par la mention « Rar M NOM DE FAMILLE A B C D », il n'en est pas de même des frais de timbres et de mutation. Il n'est ainsi pas établi que ces frais sont à charge des époux A.-B-. Le tribunal note que la facture mentionne encore des frais à titre de « Op NOM DE FAMILLE A B C D » d'un montant de 7,50.- euros mais ces frais ne sont pas réclamés par le SYNDICAT. En effet, l'acte d'appel indique, à la page 7, que les frais d'envoi recommandé correspondent aux frais de timbres, recommandé avec AR et mutation.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT au titre des frais de relance et les frais d'envoi recommandé est fondée pour le montant de (29,25 + 6,80=) 36,05 euros.

Le tribunal a retenu ci-avant que les époux A.- B. ont payé des avances sur charges d'un montant de 3.741,03 euros pour les années 2018 et 2019 et que le montant des charges réellement dû pour ces années s'élève à 3.539,76 euros. Le SYNDICAT redoit ainsi le montant de (3.741,03 - 3.539,76=) 201,27 euros aux époux A.- B. .

Les époux A.- B. déclarent ne pas demander la condamnation du SYNDICAT à leur rembourser ce montant mais se réservent le droit de formuler pareille demande.

Il n'y a donc pas lieu de se prononcer sur le remboursement du montant de 201,27 euros mais il y a cependant lieu d'ordonner la compensation de ce montant avec le montant que les époux A.- B. doivent au SYNDICAT.

Les demandes accessoires

Le SYNDICAT demande, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure pour la première instance et réclame également une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les époux A.- B. sollicitent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné le SYNDICAT au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et demandent une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut pour les parties d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées tant pour la première instance, et ce par réformation du jugement entrepris en ce qui concerne la demande des époux A.- B. , que pour l'instance d'appel.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant,

- par réformation du jugement entrepris,

déclare recevable la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE XXX,

la dit fondée pour le montant de 36,05 euros,

ordonne la compensation des créances réciproques des parties,

partant, après compensation, dit que A. et B. ne sont plus redevables d'un quelconque montant à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE XXX,

déboute A. et B. de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

- confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE XXX aux frais et dépens de l'instance d'appel.