

Jugement civil no 46 / 2009 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 3 mars 2009

Numéro du rôle : 99.176

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Nathalie HAGER, juge-déléguée,
Edy AHNEN, greffier.

E N T R E :

1) **A.**), architecte et employé privé en retraite, et son épouse

2) **B.**), retraitée, les deux demeurant ensemble à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER d'Esch-sur-Alzette du 11 novembre 2004,

comparant par Maître Fabienne MONDOT, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T:

le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **X.** », sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prêt exploit MEYER,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, en remplacement de Maître Fabienne MONDOT, avocat constitué.

Ouï le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **X.)** » par l'organe de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Faits

Les parties sont en litige quant à l'exactitude des données figurant sur le tableau descriptif de division de l'immeuble sis à (...), dans la rue (...), inscrit au cadastre de la commune et section A de (...), au lieu-dit « rue (...) », sous le numéro (...), comme maison, place, contenant 23 ares 54 centiares.

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 novembre 2004, **A.)** et **B.)** ont assigné le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE **X.)** devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 99.176.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 4 avril 2006.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 16 mai 2006.

Par jugement du 13 juin 2006, le tribunal avait reçu la demande en la forme, avant tout autre progrès en cause, avait nommé expert la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, avec la mission, de concilier les parties si faire ce peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit, détaillé et motivé de : « *vérifier si le tableau descriptif de division de l'immeuble sis à (...), dans la rue (...), inscrit au cadastre de la commune et section A de (...), au lieu-dit « rue (...) », sous le numéro (...), comme maison, place, contenant 23 ares 54 centiares, correspond à l'état actuel de l'immeuble, dans la négative, indiquer les modifications à apporter à ce tableau, tant en ce qu'il concerne le nombre et la nature des lots privatifs, que leur superficie, et que les quotes-parts dans les parties communes dont ils sont l'objet, dresser un tableau descriptif de division de l'immeuble rectifié en double* » et pour le surplus, avait sursis à statuer quant aux demandes formulées et tenu l'affaire en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

L'expert a rendu un rapport préliminaire le 6 mars 2007. Il a dressé un rapport définitif le 30 juillet 2007, qu'il a déposé au tribunal en date du 24 janvier 2008.

L'instruction a, à nouveau, été clôturée le 1^{er} juillet 2008 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 7 octobre 2008.

Par jugement du 28 octobre 2008, le tribunal a renvoyé, avant tout autre progrès en cause, le dossier aux parties, pour leur permettre de compléter l'instruction de l'affaire conformément à la motivation du jugement intervenu et a sursis à statuer pour le surplus.

La clôture de l'instruction est intervenue le 16 décembre 2008 et l'affaire a été plaidée à l'audience du 10 février 2009.

Prétentions et moyens des parties

Les parties ont pris position sur les questions soulevées par le tribunal.

Motifs de la décision

Le tribunal rappelle que l'action des requérants ne constitue ni un recours en annulation d'une décision de l'assemblée générale qui porterait atteinte à leurs intérêts, ni un recours en réformation déguisée d'une telle décision, mais une demande tendant à obtenir une nouvelle répartition des charges engendrée par le tableau descriptif de division rectificatif, dressé par le bureau d'expertise **SOC.1.**)

Or, d'après l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, toute décision concernant la modification de la répartition des charges doit être prise à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans le cas où il s'agit de rendre la répartition conforme aux critères prévus par la loi (article 7, alinéa 3), de l'adapter suite à des actes de disposition ou d'acquisition (article 8, alinéa 1) ou suite au fractionnement d'un lot (article 8, alinéa 2), ou encore lorsqu'il s'agit de répartir les charges futures, relatives à des améliorations apportées à l'immeuble (article 26, alinéas 2 et 3).

Ce n'est que si l'assemblée omet de procéder à la répartition devenue nécessaire que le tribunal peut être saisi à ces fins.

Il n'est pas contesté que les quotes-parts relevées par l'expert ne correspondent pas aux quotes-parts initiales.

Il est encore constant en cause que ces différences de quotes-parts ne proviennent pas d'éventuelles modifications apportées à la situation des lieux. Les deux parties sont unanimes sur ce point.

Le tribunal ne dispose par ailleurs d'aucun élément expliquant ces différences de quotes-parts.

De leur côté, **A.)** et **B.)** restent en défaut d'établir que le présent cas de figure relève de l'une quelconque des exceptions pouvant faire obstacle à la règle de l'unanimité et de justifier une modification judiciaire de la répartition des charges.

A défaut, l'unanimité des copropriétaires pour ce faire reste requise.

Dans ces conditions, **A.)** et **B.)** sont à débouter de leur demande.

Sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Civ. 2^e, 10 octobre 2002, Bull. II, no 219, p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vidant les jugements des 13 juin 2006 et 28 octobre 2008 ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

dit la demande de **A.)** et de **B.)** non fondée; en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **A.)** et **B.)** à tous les frais et dépens de l'instance.