

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 246/2011 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 15 novembre 2011

Numéro du rôle : 131690

Composition:

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge-délégué,
GREFFIER1.), greffière.

ENTRE :

le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.), huissier de justice suppléant, en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) d'Esch-sur-Alzette du 19 juillet 2010,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

défendeur aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à (...).

LE TRIBUNAL

Ouï le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) par l'organe de Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...), en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Ouï PERSONNE1.) par l'organe de Maître AVOCAT4.), avocat, demeurant à (...), en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Faits

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement, à savoir le lot n° 43, se trouvant dans la RESIDENCE RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE1.).

Ce lot est actuellement donné en location à PERSONNE2.).

L'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 11 novembre 2008 a, à l'unanimité, élu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. comme nouveau syndic et donné mandat à cette dernière de fournir les décomptes de charges pour les exercices 2007 et 2008.

L'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 4 mars 2009 a, à l'unanimité, approuvé les décomptes de charges des années 2007 et 2008 présentés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. Les décomptes approuvés couvraient la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007 et la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 ainsi que le reliquat des arriérés de charges antérieurs à l'exercice 2007.

Elle a encore maintenu inchangées les avances mensuelles sur charges à 140.- EUR pour les exercices à venir.

Procédure

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2010, le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la partie tierce saisie PERSONNE2.) pour sûreté et obtenir paiement de la somme de (11.814,07 EUR + 2.520.- EUR) 14.334,07 EUR lui redue en principal, intérêts et frais.

Suivant exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2010, cette saisie-arrêt fut dénoncée à PERSONNE1.), le même exploit contenant assignation à comparaître par ministère d'avocat devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner à payer le montant de 14.334,07 EUR et de valider la saisie-arrêt.

La saisie-arrêt fut contre-dénoncée à la partie tierce saisie par exploit d'huissier du 21 juillet 2010.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 131.690.

Maître AVOCAT2.) s'est constituée pour PERSONNE1.) le 21 juillet 2010.

L'instruction a été clôturée le 20 septembre 2011 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 25 octobre 2011.

Prétentions et moyens des parties

Le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) soutient à l'appui de sa demande, qu'il est créancier de PERSONNE1.) de la somme de 14.334,07 EUR représentant les arriérés de charges de copropriété en principal évaluée provisoirement, y non compris les intérêts et frais ainsi que tous autres droits, dus, moyens et actions. Il demande en conséquence la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de ladite somme ainsi que la validation de la saisie-arrêt pratiquée le 16 juillet 2010 pour ledit montant. Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il verse à ce titre le procès-verbal des assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009 ainsi que les relevés de compte et les courriers de rappels adressés à PERSONNE1.).

Par conclusions du 8 mars 2011, il réduit sa demande à la somme de 11.330,26 EUR.

PERSONNE1.) soulève in limine litis l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur. Au fond, il conteste les décomptes 2007 et 2008 versés et fait valoir n'avoir jamais reçu les procès-verbaux des l'assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009 les ayant approuvés. Concernant les arriérés de charges des exercices antérieurs à 2007 (8.810,26 EUR), il soulève la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil. Il demande encore acte qu'il a payé les sommes de 3.003,81 EUR et de 3.800,75 EUR.

Le syndicat réplique que tant le principe que le quantum de ces décomptes ont été approuvés à l'unanimité par les copropriétaires lors des assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009, de sorte que faute pour PERSONNE1.) d'avoir exercé une quelconque faculté d'opposition contre ces décisions dans le délai légal, il serait actuellement forclos à les contester.

Motifs de la décision

- *libellé obscur*

Aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er}, du nouveau code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B., v° exploit, n° 298, p.135 et les références y citées).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier et Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n° 325, p.345).

En l'espèce, il appert clairement de l'exploit critiqué que le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) réclame à PERSONNE1.) le paiement de la somme de 11.814,07 EUR au titre d'arriérés de charges résultant des décomptes des exercices 2007 et 2008 approuvés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 4 mars 2009 ainsi que la somme de 2.520.- EUR au titre des avances sur charges pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009 et des avances sur charges pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010 dont le montant mensuel de 140.- EUR a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 4 mars 2009.

Les origines du problème sont indiquées et son intérêt à voir PERSONNE1.) attrait au litige résulte à suffisance des mentions de l'exploit d'assignation litigieux pour permettre à ce dernier d'assurer sa défense.

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

- *contestation des décisions des assemblées générales des copropriétaires des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009*

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la 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 est faite à la diligence du syndic.

Seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée (cf. M. Elter & F. SCHOCKWEILER, La copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeuble à construire, n° 542 ; Trib. Lux. 21 novembre 1990, n° 613/90, rôles 40683 et 40708)

La qualité à agir de PERSONNE1.) n'est pas contestée en l'espèce.

Lorsque le délai de deux mois est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision

de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application (cf. M. Elter & F. Schockweiler, op.cit., n° 118).

Le tribunal constate que le syndicat n'est pas en mesure de produire la preuve que les procès-verbaux établis à la suite des assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009 ont été valablement notifiés à PERSONNE1.) compte tenu des contestations émises par ce dernier relativement à l'adresse d'envoi desdits courriers.

Or, si en l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) a reçu notification de ces procès-verbaux, il n'en reste pas moins que ces procès-verbaux lui sont parvenus, au plus tard, par l'intermédiaire de Maître AVOCAT2.), mandataire du copropriétaire défaillant, lors de la communication des pièces entre parties dans le cadre du présent litige.

Il ressort encore du dossier que PERSONNE1.) a pu prendre connaissance de ces documents et a, dès transmission des décomptes 2007 et 2008, réglé les charges de copropriété pour les exercices 2007 et 2008 (cf. virement du 24 mars 2010 de PERSONNE1.) pour un montant de 3.003,81 EUR au titre des arriérés de charges des exercices 2007 et 2008).

Le tribunal en déduit que cette communication des procès-verbaux des assemblées litigieuses vaut notification valable et fait en conséquence courir le délai de deux mois prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (cf. en ce sens : J.P. Esch-sur-Alzette 27 octobre 2008, répertoire n° 2161/2008).

Or, les contestations contre les décisions des assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009 ont été émises au plus tôt le 19 octobre 2010, date des premières conclusions de Maître AVOCAT2.), soit bien après l'expiration du délai de deux mois.

En n'exerçant dès lors aucun recours dans les formes et délais prévus par la loi contre le contenu de ces procès-verbaux, donnant notamment mandat au syndic d'établir les décomptes des exercices 2007 et 2008 et approuvant ensuite les décomptes des exercices 2007 et 2008 établis par ce dernier, la force obligatoire des résolutions contenues dans lesdits procès-verbaux a été dûment acquise.

PERSONNE1.) n'est en conséquence plus admis à critiquer les décisions adoptées par les assemblées des 11 novembre 2008 et 4 mars 2009 et par conséquent à remettre en cause les décomptes de charges des exercices 2007 et 2008 approuvés par les copropriétaires.

- *prescription quinquennale*

Aux termes de l'article 2277, alinéa 2, du code civil, se prescrivent par cinq ans les actions de paiement des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires; des loyers et fermages; des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par années ou à des termes périodiques plus courts.

La prescription de l'article 2277 du code civil s'applique essentiellement aux créances payables à des termes périodiques et fixés d'avance (Cour, 10 juin 1998, P.30, 487).

Or, les charges d'un immeuble en copropriété ne comprennent pas seulement les charges dites locatives constituant la contrepartie de prestations périodiques pouvant être déterminées, sinon dans leur quantum, du moins dans leur élément, mais également les dépenses de réparation, d'amélioration et d'entretien qui sont nécessairement indéterminées, variables et éventuelles dans leur existence. Il s'ensuit que les charges de copropriété échappent à la prescription quinquennale (Cass. fr. 3^e civ., 22 mai 1968, Bull. 1968, III, n° 236; 17 novembre 1999, JCP G 2000, I, 211).

En effet, s'agissant de charges arrêtées suivant décomptes par les assemblées générales des copropriétaires, et non de simples avances, on ne saurait les soumettre à la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil.

Il s'ensuit que la créance invoquée par le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) au titre des exercices antérieurs à 2007 (8.810,26 EUR) n'est pas prescrite.

- *créance du syndicat*

Le tribunal rappelle que le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) réclame à PERSONNE1.) le paiement de la somme de 11.814,07 EUR au titre d'arriérés de charges résultant des décomptes de charges 2007 et 2008 approuvés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 4 mars 2009 (soit 8.810,26 EUR pour les exercices antérieurs à 2007, 1.544,70 EUR pour l'exercice 2007 et 1.459,11 EUR pour l'exercice 2008) ainsi que la somme de 2.520.- EUR au titre des avances sur charges pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009 (12 x 140.- EUR = 1.680.- EUR) et des avances sur charges pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010 (6 x 140.- EUR = 840.- EUR) dont le montant mensuel de 140.- EUR a été approuvé par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 4 mars 2009.

Ces montants ne sont plus, au vu des développements qui précèdent, contestables.

Le 24 mars 2010, PERSONNE1.) a réglé un montant de 3.003,81 EUR au titre des arriérés de charges des exercices 2007 et 2008.

Le 22 mars 2011, PERSONNE1.) a encore réglé un montant de 3.800,75 EUR au titre des avances sur charges des exercices 2009, 2010 et 2011 (janvier – février – mars).

Il s'ensuit que PERSONNE1.) reste actuellement encore redevable envers la copropriété des arriérés de charges pour les exercices antérieurs à 2007, soit de la somme de 8.810,26 EUR.

Il convient dès lors de valider la saisie-arrêt pratiquée par le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) à concurrence de la somme de 8.810,26 EUR.

La demande du Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée pour la somme de 500.- EUR, dès lors que compte tenu de l'issue de l'affaire il est inéquitable de laisser à sa seule charge les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande en la forme ;

la déclare fondée à concurrence de la somme de 8.810,26 EUR ;

en conséquence, valide la saisie-arrêt pratiquée par le Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) en date du 16 juillet 2010 entre les mains d'PERSONNE2.) ;

partant, dit que les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers PERSONNE1.) seront par elle versées entre les mains du Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant de la créance en principal, frais et accessoires ;

condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) la somme de 500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.