

Jugement civil no. 48 / 2004 -(XIe section)

Audience publique du jeudi douze février deux mille quatre

Numéro 63 438 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-Président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

ENTRE

A.), ingénieur technicien, demeurant à L-(...), (...), pris en son nom personnel et pour autant que de besoin, en sa qualité de seul et unique héritier de feu, Madame (...), ayant demeuré à L-(...), (...),

agissant en sa qualité de copropriétaire de la Résidence (...), sise à L-(...), (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg et de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 27 octobre 1998,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. le syndicat des copropriétaires RESIDENCE (...), sis à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Madame **B.**), demeurant à L-(...), (...),
2. **B.**), gérante d'immeubles, demeurant à L-(...), (...), prise en son nom personnel,
3. **C.**), employé privé, demeurant à L-(...), (...),
4. **D.**), employé privé, demeurant à L-(...), (...)
5. **E.**), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...), (...),

parties défenderesses, aux fins du prédit exploit Guy ENGEL et Alex MERTZIG,

comparant par Maître Louis SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** par l'organe de son mandataire Maître Roland ASSA, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï le syndicat des copropriétaires RESIDENCE (...), **B.), C.), D.), E.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Franz SCHILTZ en remplacement de Maître Louis SCHILTZ, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture du 19 novembre 2003.

Monsieur Pierre CALMES, Vice-président du tribunal entendu en son rapport oral à l'audience publique du 21 janvier 2004.

Revu les jugements du 1 juillet 1999 et du 3 avril 2003, ainsi que le rapport d'expertise du 6 juin 2002 et la prise de position de l'expert du 29 juillet 2003 suite à la comparution personnelle des parties en présence de l'expert qui a eu lieu le 13 juin 2003.

Dans son premier jugement daté du 1 juillet 1999, le tribunal avait retenu qu'il appartient aux requérants qui veulent demander l'annulation d'une assemblée générale des copropriétaires de prouver la réalité du préjudice qu'ils ont prétendument subi. Le tribunal avait dès lors chargé l'expert Ronald Weber de vérifier l'exactitude des décomptes de l'exercice litigieux et de le rectifier le cas échéant.

L'expert était venu à la conclusion que la comptabilité n'avait pas été tenue régulièrement, mais que néanmoins les décomptes étaient exacts.

Par jugement du 3 avril 2003 le tribunal a ordonné une comparution des parties en présence de l'expert, qui a finalement eu lieu le 13 juin 2003.

Lors de cette réunion l'expert a expliqué que la comptabilité telle que tenue par le syndic de la copropriété, était parfaitement impénétrable pour les copropriétaires et non conforme aux règles de l'art, mais qu'il était cependant d'avis qu'aucun des copropriétaires et plus particulièrement les requérants, n'avaient subi un préjudice du fait de la tenue irrégulière de la comptabilité, alors que les décomptes se sont finalement révélés exacts.

A.) a par ailleurs demandé des explications concernant le montant de 24.574.- Luf qui aurait été repris dans son décompte personnel à titre de solde débiteur pour l'exercice 1996, au lieu d'un solde créditeur de 9.814.- Luf. Par courrier du 29 juillet 2003, l'expert a fait

remarquer à juste titre que l'assignation de **A.**) et la mission d'expertise visait uniquement le décompte 1997, mais il a néanmoins précisé qu'il avait été vérifié que le montant de 9.814.- Luf, dont fait état **A.**) a été correctement repris dans la comptabilité et imputé avec un paiement effectif comme avance de 18.000.- Luf aux « avances extraordinaires ».

L'expert avait encore constaté dans son rapport que pour l'exercice 1997 la Ville de (...) a facturé un montant de 44.518.- Luf pour l'eau froide, tandis que le décompte Ista faisait état d'une consommation en eau chaude de 50.988.- Luf. L'expert a fait observer que les périodes de références de la Ville de (...) et de la société Ista n'étaient pas nécessairement les mêmes et que les décomptes Ista basaient du moins pour partie sur des estimations, parce que la société Ista n'avait pas accès à tous les appartements. Par ailleurs l'expert a estimé que des différences peuvent résulter du fait que les appareils de mesurage utilisés par la Commune et la société Ista ne sont pas les mêmes.

Il résulte de tout ce qui précède que jusqu'à l'heure actuelle les requérants sont restés en défaut de prouver l'existence d'un préjudice, même si les mesures d'instruction ont permis de constater que la comptabilité telle que tenue par le syndic est impénétrable et non conforme aux règles de l'art. L'expert a en effet expliqué que la tenue irrégulière de la comptabilité n'a pas été préjudiciable aux copropriétaires.

Au vu des explications fournies par l'expert, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle expertise.

Par ailleurs, et uniquement pour être complet, le tribunal tient à relever que s'il avait été prouvé que pour le décompte « eau chaude », il y a eu surfacturation, ce qui est loin d'être établi au vu des observations fournies à ce propos par l'expert, le préjudice pour le requérant pour l'exercice incriminé s'élèverait, compte tenu du fait qu'il est propriétaire de 171/10 000, à quelque 2,76 Eur.

En l'absence de toute preuve d'un préjudice, la demande doit être déclarée non fondée.

S'il est vrai que la loi ne fixe pas de règles fixes pour la tenue des comptes d'une copropriété, le tribunal considère cependant que chaque copropriétaire a le droit de comprendre ce qu'on lui réclame et d'en vérifier le bien-fondé sur les pièces qui sont mises à sa disposition.

Etant donné qu'en l'espèce le syndic de copropriété est manifestement resté en défaut d'établir une comptabilité et des décomptes compréhensibles et vérifiables pour les copropriétaires, et comme dès lors le requérant avait de bonnes raisons de se méfier des décomptes qui lui ont été soumis, il y a lieu, conformément à l'article 238 du ncp, de mettre les frais de la présente procédure, y compris les frais d'expertise, à charge de la défenderesse **B.**)

Le requérant demanda la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme c'est la défenderesse **B.**) qui est à l'origine du présent litige, en raison de la tenue opaque de sa comptabilité, il y a lieu de la condamner à payer au requérant une indemnité de procédure de 500.- Eur.

Par ces motifs ;

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

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 19 novembre 2003 ;

entendu Monsieur le Vice-président Pierre CALMES en son rapport oral à l'audience publique du 21 janvier 2004 ;

déclare la demande non fondée;

cependant ;

condamne **B.)** à payer à **A.)** à titre d'indemnité de procédure la somme de 500.- Eur basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne **B.)** à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Roland Assa qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

déclare le présent jugement commun à **C.), D.)** et **E.)**.