

Texte pseudonymisé

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

No. 1803/25
du 11.12.2025

Audience publique du jeudi onze décembre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

le SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté son syndic actuellement en fonctions, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 10 juin 2025, *défendeur sur reconvention,*

comparant par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN, *demanderesse par reconvention,*

comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

FAITS

Par exploit d'huissier de justice ci-annexé du 10 juin 2025, la partie demanderesse pré-qualifiée a fait citer la partie défenderesse pré-qualifiée à comparaître devant la Justice de paix à Diekirch, à l'audience publique de vacation du vendredi, 11 juillet 2025 à 09.30 heures, salle d'audience n° 2, pour y voir statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2025 à 14.30 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Marc BECKER, comparant pour la partie demanderesse, le SOCIETE1.) (ci-après le SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, comparant pour la partie défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL (ci-après la société SOCIETE2.)), a fourni ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par exploit d'huissier du 10 juin 2025, le SOCIETE1.) a fait citer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 2.306,21 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 mai 2022, jusqu'à solde, du chef de « *frais supplémentaires et inutiles générés en raison d'un défaut de surveillance et de précision dans l'accomplissement de sa mission de syndic* »,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1.500.- euros à titre de réparation de son préjudice moral,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'il a engagés à hauteur de 1.500.- euros,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Marc BECKER a réitéré la demande du SOCIETE1.) telle que formulée dans la citation.

Maître Joël MARQUES DOS SANTOS quant à lui a soulevé l'irrecevabilité de la demande, d'une part, pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef du SOCIETE1.) faute de disposer d'une autorisation valable pour agir en justice par le biais de son mandataire et, d'autre part, pour forclusion, la demande se rapportant aux comptes approuvés des exercices 2018 à 2020.

En sus, Maître Joël MARQUES DOS SANTOS a demandé à titre reconventionnel à voir condamner le SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.500.- euros, d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.577,96 euros.

Appréciation

Les demandes principale et reconventionnelle sont à déclarer recevables en la pure forme.

Par rapport au premier moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE2.) à l'égard de la demande principale du SOCIETE1.), il échet de rappeler que suivant l'article 14, 3^e alinéa 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 a y urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais.

En l'espèce, la demande du SOCIETE1.) tend au recouvrement d'une créance.

Partant, au regard du texte légal repris ci-dessus, le premier moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir du SOCIETE1.) est à déclarer non fondé.

En revanche, dans la mesure où il est constant en cause, que la créance invoquée par le SOCIETE1.) se rapporte aux comptes des exercices des années 2018 à 2020, qui ont été approuvés à l'unanimité par les copropriétaires dans leur assemblée générale du 30 août 2021, le deuxième moyen invoqué par la société SOCIETE2.) est à déclarer fondé.

En effet, d'une manière générale, l'approbation des comptes s'oppose à toute remise en cause ultérieure des dépenses du syndicat, si la décision de l'assemblée générale n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation dans les délais prévus, tel qu'en l'occurrence.

Il en découle que la demande principale du SOCIETE1.) est à déclarer irrecevable.

Compte tenu de ce fait, le SOCIETE1.) ne saurait réclamer des dommages et intérêts, ni le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'il a déboursés dans le cadre de la présente instance.

Concernant la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il échet de rappeler que les juges doivent relever l'existence d'une faute caractérisée en application des principes généraux de la responsabilité civile alors qu'il ne convient pas de sanctionner le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est

uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui permet à l'adversaire, qui en a subi un dommage, de réclamer une indemnisation.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

En l'espèce, le dessein de nuire dans le chef du SOCIETE1.) laisse d'être établi de sorte qu'il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à la société SOCIETE2.).

Par ailleurs, le ministère d'avocat à la Cour n'étant pas obligatoire devant la Justice de paix, la demande de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés est à déclarer non fondée.

En dernier lieu, la condition d'iniquité n'étant pas établie, il y a lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la pure forme,

déclare la demande principale irrecevable,

déclare non fondée la demande du SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts et en remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle,

partant, en **déboute**,

déboute les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge du SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la

Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.