

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2278/24
Rôle n° L-OPA2-11097/21

AUDIENCE PUBLIQUE DU 3 JUILLET 2024

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur contredit,
partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur contredit,
partie demanderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Choubeila LAÏB, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-11097/21 rendue le 20 décembre 2021 par Béatrice SCHAFFNER, juge de paix à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL fut sommée de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.), la somme de 1.976,76 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de ladite ordonnance jusqu'à solde.

Cette ordonnance fut notifiée à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en date du 22 décembre 2021.

Par courrier entré à la Justice de Paix de Luxembourg le 19 janvier 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL forma contredit contre la susdite ordonnance.

Sur ce, les parties en litige furent convoquées à l'audience publique du Tribunal de Paix de et à Luxembourg du 23 mars 2022, à 15 heures, salle JP.1.19, pour la fixation de l'affaire.

À cette audience, l'affaire fut fixée à celle du 8 juin 2022, à 15 heures, salle JP.1.19, pour plaidoiries.

Par la suite, les débats furent encore refixés à dix reprises (au 12 octobre 2022, 14 décembre 2022, 22 février 2023, 26 avril 2023, 28 juin 2023, 18 octobre 2023, 13 décembre 2023, 14 février 2024, 27 mars 2024 et finalement, péremptoirement, au 19 juin 2024, chaque fois à 15 heures, salle JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 19 juin 2024, les mandataires des parties préqualifiés firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 3 juillet 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par courrier entré à la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 janvier 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a formé contredit à l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-11097/21 émise par cette même juridiction en date du 20 décembre 2021 et la sommant de régler le montant de 1.976,76 euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.), du chef de frais indûment payés suivant décision prise à l'assemblée générale du 20 septembre 2021.

1) Les moyens des parties :

Lors des débats à l'audience du 19 juin 2024, le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL exposa que son mandant aurait été le syndic de la résidence ALIAS1.) depuis 2015. Par l'effet des restrictions dues à la pandémie COVID-19, la société aurait retardé la convocation d'une assemblée générale, ce qui n'aurait pas plu à certains copropriétaires.

Ceux-ci auraient fait une assignation en référé aux fins de demander la convocation d'une assemblée générale, ce qui aurait été réalisé par une ordonnance n° 2020TALREFO/00376 rendue par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de référés, en date du 25 septembre 2020.

L'assemblée générale aurait été convoquée pour le 26 janvier 2021 et il aurait été décidé de ne pas renouveler le mandat de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, ceci en l'absence de cette partie.

La société anonyme SOCIETE3.) SA aurait, lors de cette assemblée, reçu mandat de convoquer une assemblée générale extraordinaire aux fins, entre autres, de remplacer le syndic. Cette assemblée générale extraordinaire aurait été convoquée pour le 16 février 2021.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL se référa pour ce court rappel des faits à un arrêt n° 100/23 rendu par la 7^e chambre civile de la Cour d'Appel le 5 juillet 2023 sur appel introduit par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE3.) SA contre un jugement rendu le 21 avril 2022 sous le n° 2022TALCH20/00048 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, lequel aurait annulé les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 ainsi que toutes celles prises dans les assemblées subséquentes.

Cet arrêt aurait, par réformation du premier jugement, décidé qu'il n'y aurait pas lieu à annulation des résolutions prises pour les motifs invoqués et aurait confirmé implicitement, en ce faisant, le mandat de l'actuelle partie requérante.

Le nouveau syndic, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, aurait relevé des incohérences quant aux dépenses réalisées par son prédécesseur et l'action aurait été lancée aux fins d'obtenir le remboursement par rapport à six factures qui auraient été contestées.

Le mandataire reprit dès lors les factures contestées pour exposer les motifs de sa demande et les justifications pour en obtenir le remboursement.

➤ Les factures n° 01071/2018 du 22 octobre 2018 et n° 01250/2019 du 22 octobre 2019 :

Il s'agirait de prestations relatives au nettoyage des avaloirs et syphons ainsi que l'enlèvement des mauvaises herbes et feuilles mortes aux alentours du parking de la résidence pour respectivement 234 euros et 292,50 euros.

Ces prestations n'auraient pas été approuvées en assemblée générale et n'auraient dès lors pas dû être payées. Le règlement de copropriété donnerait certes mandat au syndic de procéder sans autorisation de l'assemblée générale, mais ces cas se limiteraient à des urgences ou des recouvrements de sommes redues. Les prestations concernées en l'espèce ne correspondraient ni à l'un ni à l'autre des deux cas de figure limitativement énumérés.

Les travaux auraient par ailleurs été réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL elle-même qui se serait dès lors payée ses propres prestations.

Au regard du défaut d'autorisation, il faudrait constater l'irrégularité des paiements réalisés et condamner la partie requise à rembourser la somme de 526,50 euros de ce chef.

➤ Les factures n° 202853 du 1^{er} février 2021 et n° 203026 du 1^{er} mars 2021 :

Ces factures correspondraient aux honoraires à percevoir par le syndic en fonctions, à savoir deux fois 110,88 euros. Or, elles couvriraient une période pour laquelle la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL n'aurait plus occupé cette charge alors qu'elle aurait été révoquée conformément aux assemblées générales, ordinaire et extraordinaire, de janvier 2021 et février 2021, dont l'annulation aurait été levée par la décision de la Cour d'Appel référencée ci-dessus.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la partie requise à rembourser la somme de 221,76 euros payée indûment.

➤ Les factures n° 202462 du 15 décembre 2020 et n° 203125 du 20 mars 2021 :

La première de ces factures, portant sur 702 euros, correspondrait à des frais qui auraient encore été indûment réclamés. Il serait parfaitement impossible de déterminer à quoi toutes ces prestations correspondraient, fautes de pièces annexées. Le libellé laisserait penser à des honoraires pour une affaire SOCIETE3.)/SOCIETE4.) qui seraient deux sociétés copropriétaires. Or, faute de pièces, l'objet de la redevance serait indéterminable.

La seconde facture, portant sur 526,50 euros, correspondrait suivant son libellé à des frais générés par la remise de dossiers au nouveau syndic.

Il y aurait en effet eu rétention des dossiers par la société requise et désormais seraient réclamés des honoraires pour le travail qu'aurait généré une telle remise.

Or, de tels honoraires pour une telle prestation ne seraient pas visés au contrat du syndic et ne sauraient dès lors être dus. Il résulterait par ailleurs de

la doctrine qu'il ne saurait y avoir de facturation pour les travaux générés par la remise de dossiers.

Il y aurait dès lors lieu de demander également le remboursement de la somme de 1.228,50 euros de ce chef.

Le mandataire de la partie requérante entendit encore soulever le conflit d'intérêts devant exister dans le chef de l'étude d'avocats mandatée pour représenter la partie actuellement requise dont un avocat aurait représenté les intérêts de l'un des copropriétaires lors des assemblées générales litigieuses.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL souleva in limine litis l'irrecevabilité de l'action du syndic actuel au vœu de l'article 14.4 de la loi du 16 mai 1975 relative à la copropriété telle que modifiée.

Le syndic aurait seul qualité pour représenter le syndicat des copropriétaires en justice et ne pourrait le faire que suivant décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires lui donnant ce mandat.

Des exceptions seraient prévues par la loi, notamment quant au recouvrement de sommes redues, en cas de situation urgente ou pour le respect et l'exécution du règlement d'ordre interne.

La présente action en justice ne correspondrait à aucune des exceptions prévues par la loi, mais la partie qui s'en prévaudrait ne justifierait pas du mandat exprès lui donné pour exercer cette action en justice.

Une action introduite en dehors de tout mandat donné par les copropriétaires en assemblée générale encourrait la nullité. Tel serait le cas en l'espèce.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL prit sur ce la parole pour conclure au rejet de cette demande qui n'aurait pas été comprise dans le contredit et ne devrait dès lors pas être retenue.

Il se prévalut également d'une assemblée générale de septembre 2021 qui aurait donné mandat au syndic actuellement demandeur de procéder en justice contre le syndic sortant.

La partie défenderesse reprit la parole pour maintenir ses conclusions de nullité de la demande alors qu'aucune pièce n'aurait été communiquée relativement au mandat attribué. Elle estimerait que la partie demanderesse aurait disposé de plus de deux années durant lesquelles l'affaire aurait été régulièrement remise pour compléter ses pièces et fit part au Tribunal de son refus ferme à voir autoriser celle-ci à verser en cours de délibéré une pièce aussi importante. Elle s'opposa également à toute remise de l'affaire.

Concernant la remarque relative à une avocate de l'étude qui aurait un conflit d'intérêts, le mandataire de la partie défenderesse entendit préciser que

la personne concernée aurait récemment changé d'étude et ne ferait partie du cabinet WESTLEGAL AVOCATS que depuis peu de temps.

Avant, cet avocat aurait en effet représenté les intérêts d'un des copropriétaires à l'une des assemblées générales visées par l'arrêt de 2023, mais ceci dans le cadre de ses fonctions dans une autre étude d'avocats. Cette personne n'aurait pas été impliquée dans le présent dossier et ne serait dès lors aucunement sujet à un conflit d'intérêts.

Quant au fond, il y aurait lieu de relever le défaut de loyauté dans le chef de la partie demanderesse. Il appartiendrait à chaque partie de se procurer les pièces nécessaires pour prouver sa cause et de les produire en justice. Or, il serait apparent que des documents seraient manquants pour ne pas avoir été produits par la société actuellement requérante, passant ainsi sous silence des éléments factuels importants. Sans ces informations, le litige serait tout simplement incompréhensible.

Le mandat de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aurait été contesté et il faudrait retenir que par décision du Tribunal d'Arrondissement du 21 avril 2022, les assemblées générales, ordinaire et extraordinaire, s'étant tenues depuis janvier 2021, auraient été annulées.

Cette situation aurait eu pour conséquence que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aurait été maintenue dans ses fonctions et qu'elle aurait en effet conservé son mandat de syndic pour le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.).

Ce n'aurait été que suite consécutivement à l'arrêt du 5 juillet 2023 que les différentes assemblées auraient été maintenues, ceci par réformation du premier jugement, sans pour autant imposer une quelconque rétroactivité. Il s'ensuivrait que la société actuellement requise aurait à juste titre agi dans le respect du syndicat et des copropriétaires, de sorte que les factures émises seraient manifestement fondées et justifiées.

Il faudrait aussi rappeler que certaines de ces factures seraient bien antérieures aux problèmes juridiques rencontrés et énoncés ci-dessus, datant notamment de 2018 et 2019. Ainsi, les deux premières factures contestées correspondraient à des mandats donnés et renouvelés annuellement en faveur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par l'assemblée générale, ce qui résulterait par ailleurs des procès-verbaux afférents.

Ces prestations auraient été visées par les assemblées générales tenues depuis et n'auraient jamais été contestées. À l'instar du mandat, elles auraient été renouvelées d'année en année.

L'arrêt de 2023, à sa page 16, ferait état des conflits d'intérêts qui auraient été invoqués dans la copropriété par rapport aux copropriétaires majoritaires et minoritaires. Il s'agirait notamment de la société anonyme SOCIETE3.) SA

qui semblerait avoir un intérêt manifeste à changer de syndic, ceci pour des raisons non autrement élucidées.

Il faudrait également se poser des questions quant à la procédure employée. La demanderesse aurait introduit une requête en ordonnance conditionnelle de paiement comme s'il s'agissait de factures à payer, ce qui ne serait manifestement pas le cas. Il serait difficile d'établir pour quelle raison ces montants seraient dus.

La rétention de dossiers telle qu'énoncée par la demanderesse serait formellement contestée. Il résulterait des pièces versées et des différents échanges entre parties que durant le confinement, il n'était pas possible de tenir une assemblée générale. Or, le syndicat aurait pris des mesures à l'insu du syndic en fonctions.

Lorsque le nom du nouveau syndic eut été transmis, il se serait avéré qu'il s'agissait d'une société spécialisée en informatique, non d'une société autorisée à agir comme syndic. Dans le doute et aux fins de sauvegarder les intérêts des copropriétaires, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aurait tenté d'obtenir de plus amples renseignements, ce qui résulterait de son courriel du 13 avril 2021 à l'attention de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, lui demandant une copie de son autorisation de commerce mentionnant qu'elle est autorisée à exercer en qualité de syndic professionnel au Luxembourg. En attendant l'obtention de cette confirmation, la société aurait en effet retenu les dossiers qui auraient été transmis une fois que la qualité adverse aurait été confirmée.

La partie requise conclut dès lors à voir déclarer l'ordonnance conditionnelle de paiement nulle, voire irrecevable pour avoir été introduite par un syndic non pourvu du mandat indispensable de l'assemblée générale des copropriétaires, sinon, subsidiairement, à voir débouter la partie requérante de l'ensemble de ses prétentions pour ne pas être fondées, voire justifiées.

À titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL demanda l'allocation d'une indemnité de procédure majorée par rapport à celle sollicitée dans le contredit, à savoir 1.500 euros au lieu de 800 euros ainsi qu'une indemnité pour frais d'avocats engagés pour 4.000 euros.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL se borna à contester les demandes adverses qui seraient surfaites et maintint son argumentation quant à un conflit d'intérêts au sein de l'étude adverse.

2) La motivation :

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en remboursement de montants qui auraient été indûment payés à un syndic, introduite par un autre syndic entretemps en fonctions.

Il échoit de préciser que contrairement aux moyens avancés par l'avocat de la demanderesse, « *le contredit peut être formé sans formes particulières au*

greffe du tribunal de paix. On a toujours considéré qu'il n'a pas besoin d'être motivé d'une façon circonstanciée et que la motivation peut être fournie en cours de procédure » (cf. Thierry HOSCHEIT, « Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg », n° 605, page 320).

Il est également de jurisprudence qu'il faut et qu'il suffit que le contredit ne fasse état que de moyens sommaires, permettant de constater la contestation de la demande, sans que des moyens plus précis ne soient nécessaires.

La demande faite pour la première fois et in limine litis à la barre d'audience est dès lors recevable.

Il résulte de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis que sauf dans certains cas de figure clairement déterminés, il est défendu « *au syndic d'entamer une action en justice sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Une action en justice entamée sans cette autorisation sera déclarée irrecevable* » (cf. Georges KRIEGER, « La Copropriété », n° 143, page 170).

Force est de constater que malgré les assertions avancées par l'avocat de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL que son mandant dispose bien d'une autorisation d'agir en justice contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL lui donnée par l'assemblée générale s'étant tenue en septembre 2021, aucun document afférent n'a été versé en cause, ni même communiqué à la partie contre laquelle l'action est introduite. Le Tribunal a constaté que l'instance a été pendante durant plus de deux années et refixée à dix reprises avant que le juge ne fixe l'affaire péremptoirement aux fins d'obliger les parties à plaider leur dossier.

La partie requérante insista à pouvoir fournir la preuve de l'existence de son mandat, ce que la partie adverse contesta en faisant état de ne pas avoir eu communication d'une telle pièce.

Il y a lieu de relever que suivant la doctrine et la jurisprudence, il faut en principe que le syndic dispose de cette autorisation antérieurement à l'introduction de l'action en justice, mais qu'une régularisation est possible en cours d'instance (cf. Georges KRIEGER, « La Copropriété », n° 144, pages 173 et 174).

En conséquence, devant l'affirmation de la partie demanderesse qu'elle dispose effectivement d'une autorisation lui donnée par une assemblée générale, le Tribunal doit lui permettre de justifier de cette circonstance.

Il échoit par conséquent, avant tout autre progrès en cause, de prononcer la rupture du délibéré et de refixer l'affaire à l'audience plus amplement reprise au dispositif du présent jugement aux fins de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de justifier du mandat lui donné par l'assemblée générale en septembre 2021.

Les autres demandes sont réservées.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement entre parties et en dernier ressort,

reçoit le contredit en la pure forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du moyen de nullité invoqué à la barre d'audience,

le **dit** recevable,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la rupture du délibéré et **refixe** l'affaire à l'audience du 9 octobre 2024, 15.00 heures, salle JP.1.19, aux fins de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de justifier du mandat lui donné par l'assemblée générale s'étant tenue en septembre 2021 pour agir en justice contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL pour restitution de paiements indûment faits,

réserve les autres demandes.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, juge de paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN