

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 3200/24
Rôle n° L-OPA2-11097/21

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 OCTOBRE 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 Diab BOUDENE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un **jugement rendu le 3 juillet 2024** sous le n°

2278/24 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, et dont le dispositif a la teneur suivante :

« 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. »

À l'audience publique du 9 octobre 2024, après avoir entendu Maître Vanessa FOBER, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.), et Maître Diab BOUDENE, se présentant en remplacement de Maître David YURTMAN pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, en leurs conclusions respectives, le mandataire de la partie demanderesse originaire ayant encore versé une pièce complémentaire au dossier, le Tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 23 octobre 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Revu le jugement n° 2278/24 rendu le 3 juillet 2024.

Vu la pièce complémentaire soumise par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.).

Vu l'accord des parties à voir reprendre le dossier en délibéré.

Il échoit de rappeler que l'instance a été introduite à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, nouveau syndic de la résidence ALIAS1.), à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, ancien syndic de cette résidence, aux fins de récupérer la somme de 1.976,76 euros du chef de frais indûment payés, demande contre laquelle celle-ci a formé contredit.

Lors des plaidoiries à l'audience du 19 juin 2024, il fut précisé qu'il s'agit plus spécifiquement des factures suivantes :

- n° NUMERO1.) du 22 octobre 2018 et n° 01250/2019 du 22 octobre 2019 relatives à des travaux de nettoyage des avaloirs et syphons outre l'enlèvement des mauvaises herbes et feuilles mortes aux alentours du parking pour respectivement 234 euros et 292,50 euros ;
- n° NUMERO2.) du 1^{er} février 2021 et n° NUMERO3.) du 1^{er} mars 2021 correspondant à deux factures d'honoraires de chaque fois 110,88 euros ;
- n° NUMERO4.) du 15 décembre 2020 et n° NUMERO5.) du 20 mars 2021 relatives à une facture indéterminable quant à sa finalité respectivement aux frais générés par la remise des dossiers au nouveau syndic pour respectivement 702 euros et 526,60 euros.

Il fut relevé que ces montants auraient été indûment imputés à la copropriété et qu'il y aurait lieu de les récupérer.

À titre principal, la partie requise souleva l'absence de preuve de l'existence d'un mandat donné à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'assemblée des copropriétaires pour agir en justice contre l'ancien syndic.

La partie requérante originaire insista sur l'existence d'un tel mandat, mais reconnut ne pas avoir soumis la pièce afférente, alors que cette objection n'aurait pas été soulevée dans le contredit.

Quant au fond, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL considéra les factures parfaitement régulières, vu que l'intérim entre les deux syndics aurait nécessairement dû être assuré par le syndic sortant, ceci surtout au regard des décisions judiciaires rendues, annulant puis rétablissant des assemblées générales, laissant un flou entre le jugement du 21 avril 2022 et l'arrêt du 5 juillet 2023.

Les factures relatives au débroussaillage correspondraient à des mandats donnés antérieurement et renouvelés d'année en année.

Les retards dans le transfert des dossiers auraient pour cause la vérification par le syndic sortant des qualités dans le chef du nouveau syndic dont l'objet social aurait mentionné une spécialisation en matière informatique. La société requise aurait entendu agir dans l'intérêt des copropriétaires, s'assurant que son successeur allait avoir les qualités requises et impératives pour reprendre ce mandat.

L'affaire fut prise en délibéré et dans le premier jugement, le Tribunal reprit en détail les moyens de part et d'autre pour arriver à la conclusion qu'un syndic, ne disposant pas d'un mandat de l'assemblée des copropriétaires, peut se régulariser en cours d'instance.

Une rupture du délibéré a été ordonnée et le dossier remis à l'audience du 9 octobre 2024 pour permettre à la partie requérante de remettre ce document.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a, lors de cette audience, versé la pièce alléguée et montré au Tribunal un courriel émanant de sa consœur qui n'aurait pas eu l'affaire au calepin et serait d'accord à ce qu'elle soit prise en délibéré.

Dans le premier jugement, le Tribunal avait déjà toisé la question relative à la recevabilité du contredit et donné acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de son moyen de nullité par rapport à l'action en justice intentée contre elle par un syndic non pourvu de mandat émanant de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'affaire avait été remise à la présente audience aux fins de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de régulariser cette situation.

Lors de l'audience du 9 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait verser le procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 20 septembre 2021. Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a, suivant courriel communiqué à son confrère, marqué son accord à voir reprendre l'affaire en délibéré et un avocat avoué, présent à l'audience, s'est substitué à cette partie pour conclure en ce sens.

Il résulte du prédit procès-verbal d'AGE que les différentes factures actuellement dans les débats ont été discutées dans le cadre de cette assemblée et que la majorité des voix a, pour chacune, donné mandat à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL entre autres d'agir en justice pour recouvrer lesdits montants [cf. point 5) a) page 5, point 5) c) page 8, point 5) g) page 12, point 5) i) page 15, point 5) j) page 16 et point 6)].

En conséquence, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a été dûment mandatée pour agir en justice et son action est dès lors recevable.

Le moyen de nullité émis par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL est à rejeter comme non fondé.

Quant au fond, la demande originaire concerne six factures émises par l'ancien syndic pour différentes prestations dont le bien-fondé est mis en cause par le nouveau syndic qui conclut au remboursement des sommes payées indûment par la copropriété.

➤ Les factures n° NUMERO1.) du 22 octobre 2018 et n° 01250/2019 du 22 octobre 2019 :

Il s'agit de deux factures pour respectivement 234 euros et 292,50 euros, émises par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL qui précise avoir agi à la demande des copropriétaires et reçu un mandat renouvelable d'année en année. Elle fait verser à ce sujet le procès-verbal d'AGE des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 7 mars 2017 ainsi qu'une facture pour les travaux tels que repris dans les factures contestées du 16 mai 2017, payée sans réserve.

Lors d'aucune des assemblées tenues par la suite, ce poste n'aurait donné lieu à contestations.

Le nouveau syndic se base sur les délibérations lors de l'AGE du 20 septembre 2021 pour conclure à l'absence de mandat et surtout le défaut d'autorisation dans le chef de l'ancien syndic de s'adonner à une activité de jardinage.

Il résulte du procès-verbal d'AG du 7 mars 2017 qu'une entreprise de jardinage aurait dû être chargée des travaux visés et qu'un devis en ce sens a été discuté, mandat ayant été donné au syndic de l'époque de faire revoir le devis vers le bas.

Aucun mandat n'a par conséquent été donné au syndic de réaliser lui-même les travaux afférents et de facturer ses services à la copropriété.

En conséquence, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ne justifie pas avoir été chargée personnellement de la réalisation des travaux visés et une facture antérieure acceptée et payée, qui n'est d'ailleurs pas dans les débats, ne saurait fournir une telle justification.

Il s'ensuit que la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à se voir rembourser les montants de 234 euros et 292,50 euros est partant à dire fondée et justifiée.

➤ Les factures n° NUMERO2.) du 1^{er} février 2021 et n° NUMERO3.) du 1^{er} mars 2021 :

Il s'agit de deux factures d'honoraires pour chaque fois 110,88 euros qui sont mises en cause par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL alors que le mandat du précédent syndic n'aurait pas été renouvelé suivant l'assemblée générale tenue le 26 janvier 2021.

La Cour d'Appel, dans son arrêt du 5 juillet 2023, a par ailleurs déclaré la décision de ne pas renouveler le mandat de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL régulière en la forme.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a argumenté qu'elle aurait dû assurer l'intérim au regard des incertitudes régissant la copropriété par suite de la décision de l'assemblée générale et des décisions judiciaires rendues et qu'elle aurait agi dans le seul intérêt des copropriétaires.

Le Tribunal doit relever que le moyen relatif aux décisions judiciaires contradictoires ne saurait justifier un tel maintien en fonction, du moment que celles-ci ne sont intervenues que pratiquement une année après la décision de ne plus renouveler le mandat du syndic sortant.

Aussi faut-il relever qu'il résulte tant du premier jugement du 21 avril 2022 que de l'arrêt précité que la loi modifiée du 16 mai 1975 a, dans son article 22, pourvu à cette situation.

Il s'ensuit qu'aucune période transitoire n'était à pourvoir par l'ancien syndic en attendant la nomination de son successeur du moment que le conseil syndical était investi de la gestion courante de la résidence.

En conséquence, les factures d'honoraires émises par le syndic pour la période postérieure à l'assemblée générale du 26 janvier 2021, n'ayant plus renouvelé son mandat, sont indues et la demande en restitution par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à ce titre est à déclarer fondée et justifiée pour la somme de 221,76 euros.

➤ Les factures n° NUMERO4.) du 15 décembre 2020 et n° NUMERO5.) du 20 mars 2021 :

La première facture a été émise pour le montant de 702 euros en vertu de :

*« Honoraires / Affaire ALIAS2.)
Frais générés par l'affaire et travaux supplémentaires
De mars 2020 à décembre 2020
Correspondances, emails, conseils, appels téléphoniques
etc.
Pour tous soins donnés
Forfaitaire ».*

Elle est contestée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qui déclare que ni les copropriétaires ni elle-même ne sauraient de quoi il s'agissait.

Dans ces circonstances, il appartient à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de justifier du bien-fondé des prestations fournies ce qu'elle ne fait pas. En effet, elle n'a aucunement commenté ladite facture lors des plaidoiries, de sorte qu'elle ne justifie d'aucune façon avoir fourni des prestations utiles et dans l'intérêt de la copropriété pour ledit montant.

La demande en remboursement du montant de 702 euros est dès lors à déclarer fondée et justifiée.

La seconde facture pour 526,50 euros a été émise suivant le libellé à titre d'honoraires pour

*« Travaux liés à la remise des dossiers
Pour tous soins donnés ».*

Force est toutefois de relever que le syndic sortant ne peut réclamer un quelconque honoraire pour la remise des dossiers à son successeur (cf. G. Krieger, La Copropriété, n° 117, 2^e alinéa, page 147). Il dispose toutefois d'un droit de rétention sur les pièces et documents comptables du syndicat lorsque des honoraires ou des frais n'ont pas été payés (ibidem).

En l'espèce, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL n'a pas argué des factures impayées mais de la qualité de son successeur, dont elle aurait

voulu s'assurer qu'il avait bien une autorisation pour agir en tant que syndic. Elle ne s'est pas prononcée sur les frais demandés dans ladite facture.

Le Tribunal entend relever que ce qui est en discussion n'est pas le long délai écoulé entre la nomination du nouveau syndic et la remise effective des dossiers, mais les honoraires demandés pour celle-ci.

Comme il résulte des développements qui précèdent, une rémunération pour ce genre de prestations n'est pas prévue et en conséquence le montant réglé à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à ce titre n'est pas justifié.

La demande en remboursement fait par la requérante est dès lors encore à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 526,50 euros.

Le contredit est dès lors à déclarer non fondé et la demande en paiement originaire fondée pour le montant de 1.976,76 euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a encore soulevé un problème de conflit d'intérêts dans l'étude adverse du fait qu'une avocate, désormais partie du cabinet, aurait représenté les intérêts de l'un des copropriétaires au moins durant les précédentes assemblées générales.

La partie requise y a répliqué en soutenant que l'avocate en question n'avait rejoint le cabinet que récemment et n'était aucunement impliquée dans l'instance.

Il échoit de rappeler que les conflits d'intérêt dans la profession d'avocat ne relèvent pas de la compétence des juridictions, mais de l'arbitrage par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats.

La partie requérante n'a aucunement approfondi son moyen, de sorte qu'il est à écarter des débats.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a conclu reconventionnellement à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi qu'une indemnité pour frais d'avocats engagés de 4.000 euros.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a contesté les demandes adverses comme étant surfaites.

Au vu de l'issue de l'instance, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL étant la partie qui succombe, ses demandes sont à déclarer recevables mais non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, partie qui succombe.

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,

revu le jugement n° 2278/24 du 3 juillet 2024,

vu la pièce déposée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.), lors de l'audience du 9 octobre 2024,

vu l'accord des parties à voir reprendre l'affaire en délibéré,

dit le contredit non fondé et en **déboute**,

dit la demande originaire en paiement fondée et justifiée,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, prise en sa qualité de syndic de la résidence ALIAS1.), le montant de 1.976,76 (mille neuf cent soixante-seize virgule soixante-seize) euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, 22 décembre 2021, et jusqu'à solde,

écarte des débats le moyen relatif à un conflit d'intérêts d'avocats dans l'étude représentant la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de ses demandes reconventionnelles,

les **dit** recevables mais non fondées,

partant, en **déboute**,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

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

