

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 18/2025

N° TAD-2024-00764 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 25 février 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présents

Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Pit SCHROEDER, greffier,

dans la cause

ENTRE

la société anonyme **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse par contredit, comparant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.)** », sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse sur contredit, comparant par **PERSONNE1.)**, gérante de la société à responsabilité limité SOCIETE2.)

FAITS

Par déclaration écrite entrée au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 21 juin 2024, Maître Lex THIELEN a, au nom et pour compte de la société anonyme SOCIETE1.), formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 45/2024 du 13 juin 2024, contredit dont le contenu est le suivant :

Par courrier du 24 juin 2024, les parties ont été convoquées à l'audience publique des référés du mardi, 9 juillet 2024 à 14.15 heures.

Après plusieurs remises, la cause a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 11 février 2025.

Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme SOCIETE1.), a été entendue en ses moyens et explications.

PERSONNE1.), gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), syndic du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) », a été entendue en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 25 février 2025 à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Suivant requête déposée au greffe du tribunal de céans en date du 12 juin 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » (désigné ci-après « le Syndicat des Copropriétaires ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) pour le montant de 27.570,92 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde.

Par cette requête, le Syndicat des Copropriétaires poursuit le recouvrement des charges de copropriété relatives aux années 2021 à 2023, ainsi que les avances sur charges pour les mois de janvier et février 2024, le montant de 27.570,92 étant ventilé comme suit :

- soldes impayés des décomptes annuels des charges pour les années 2021, 2022 et 2023	26.671,92 €
- avances sur charges pour les mois de janvier et février 2024 (2 x 449,50 € =)	899,00 €

	27.570,92 €

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 45/2024, délivrée le 13 juin 2024 et notifiée à la partie débitrice le 17 juin 2024, il a été enjoint à la société SOCIETE1.) de payer au Syndicat des Copropriétaires la somme de 27.570,92 euros avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde.

Par déclaration écrite entrée au greffe du tribunal d'arrondissement de Diekirch le 21 juin 2024, Maître Lex THIELEN a, au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.), formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement précitée.

Le contredit, qui est régulier quant à la forme et au délai, est à déclarer recevable.

Aux termes de son contredit, la société SOCIETE1.) conteste la demande du Syndicat des Copropriétaires tant en son principe qu'en son *quantum*.

Elle expose qu'elle a assuré la promotion immobilière de l'immeuble résidentiel « ENSEIGNE1.) » sis à ADRESSE2.) qui est composé de plusieurs appartements et commerces et explique que cette résidence devait initialement être composée de deux blocs, à savoir les blocs A et B. Or, seul le bloc A aurait finalement été construit, tandis que les lots du bloc B seraient restés au stade de simple projet suite à un problème lié aux autorisations de bâtir. Les charges de copropriété qui lui sont réclamées par le Syndicat des Copropriétaires se rapporteraient essentiellement aux tantièmes qu'elle détient par rapport aux lots prévus pour le bloc B qui n'auraient cependant jamais été édifiés et qui n'existeraient dès lors pas, de sorte que ce serait à tort que des charges de copropriété seraient réclamées pour ces lots.

A l'audience, la société SOCIETE1.) précise qu'elle n'est plus propriétaire du moindre lot dans le bloc A et que les tantièmes dont elle demeure propriétaire dans la copropriété « ENSEIGNE1.) » se rapportent tous au « lot B » qui ne constitue qu'un simple terrain sur lequel ne se trouve aucun bâtiment. Il serait partant parfaitement illogique que le Syndicat des Copropriétaires lui réclame des charges de copropriété qui se rapportent, entre autres, à des frais de nettoyage, d'électricité, de chauffage ou encore d'évacuation des déchets.

La société SOCIETE1.) conteste par conséquent formellement être redevable du moindre montant à titre de charges de copropriété, alors qu'en tant que propriétaire d'un simple terrain, elle ne profiterait aucunement desdites charges.

Elle souligne en outre qu'il ne résulterait pas des pièces versées en cause par le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » que les décomptes annuels réclamés auraient été approuvés en assemblée générale. De tels procès-verbaux ne lui auraient d'ailleurs jamais été notifiés, raison pour laquelle elle n'aurait pas encore introduit de réclamation contre les décomptes litigieux.

La société SOCIETE1.) soutient encore que les montants figurant dans les différents décomptes ne seraient pas cohérents.

Elle demande par conséquent à voir débouter purement et simplement le Syndicat des Copropriétaires de sa demande.

Elle relève encore, en fin de plaidoiries, que le Syndicat des Copropriétaires ne verserait pas la preuve comme quoi le syndic s'est vu donner mandat pour introduire la présente procédure, sans toutefois en tirer une quelconque conclusion juridique.

La société SOCIETE1.) demande finalement à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, expose tout d'abord que la société SOCIETE2.) est le nouveau syndic de la résidence, les fonctions de syndic ayant auparavant été exercées par la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE2.) aurait partant qualité pour procéder au recouvrement des charges rédues par les copropriétaires.

Le Syndicat des Copropriétaires explique ensuite que le nouveau syndic aurait établi les décomptes pour les années 2022 et 2023 avec la même répartition des frais que celle employée par l'ancien syndic. Aucune réclamation n'aurait en effet été introduite à l'encontre des anciens décomptes par la société SOCIETE1.) qui aurait même réglé le solde du décompte relatif à l'année 2020 et aurait de ce fait accepté la répartition des frais. Ainsi, étant donné que cette répartition serait restée la même pour les années postérieures, il n'y aurait aucune raison valable pour que la société SOCIETE1.) s'oppose désormais à régler sa part des charges de copropriété.

Le Syndicat des Copropriétaires relève en outre que le règlement de copropriété, contenant la répartition des millièmes entre les différents lots, ne prévoirait aucune exception au cas où l'un des bâtiments prévus initialement ne serait pas construit. La répartition des charges de copropriété serait ainsi à faire suivant la répartition des millièmes prévue dans l'acte de base puisqu'admettre le contraire reviendrait à fausser les décomptes (et les prévisions) des autres copropriétaires qui devraient alors se voir facturer plus que les millièmes attribués à leurs lots.

Quant à la notification des procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé les décomptes, le Syndicat des Copropriétaires fait valoir que celle-ci a certainement été faite par l'ancien syndic, de sorte que la société SOCIETE1.) serait hors délai pour pouvoir introduire une réclamation, le délai prévu par la loi n'étant que de deux mois.

En réponse aux moyens soulevés par le Syndicat des Copropriétaires, la société SOCIETE1.) précise qu'elle aurait accepté de régler les décomptes antérieurs aux années 2021 car à cette époque elle aurait encore été propriétaire de différents lots dans le bloc A, ce qui actuellement ne serait toutefois plus le cas.

Quant au prétendu défaut d'autorisation d'agir en justice du syndic

Bien que la société SOCIETE1.) n'ait pas tiré de conclusion juridique par rapport à l'absence de mandat donné au syndic d'introduire la présente procédure, il convient de rappeler, à toutes fins utiles, que l'article 14, paragraphe 5. de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la

copropriété des immeubles bâtis (désignée ci-après « la loi du 16 mai 1975 ») dispose que « *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 y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

Point n'est donc besoin d'autorisation de l'assemblée si le syndicat assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété ou agit en recouvrement de créance respectivement d'une action à caractère urgent. Le plus souvent, l'action en recouvrement de créance s'effectue contre les copropriétaires. Par recouvrement de créance s'entend en particulier celui des charges de la copropriété (Henri CALFAN et Roger DOUBLIER, Le copropriétaire – Le syndic de copropriété, p. 86).

Il s'ensuit que le Syndicat des Copropriétaires, représenté par son syndic, n'a pas besoin d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en recouvrement judiciaire d'une créance.

Le Syndicat des Copropriétaires a dès lors pu valablement introduire sa requête en matière d'ordonnance de paiement sans devoir justifier d'une autorisation préalable.

Quant au fond de la demande

La requête initiale introduite par le Syndicat des Copropriétaires est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Le contredit formé contre l'ordonnance rendue par le juge sur cette base a pour effet de soumettre la demande en obtention d'une provision à un débat contradictoire dans le cadre duquel le juge apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

L'octroi d'une provision sur base de l'article 919 précité suppose en effet le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. Le juge des référés, qui intervient ici dans sa fonction d'anticipation, ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur justifie le refus de l'octroi d'une provision. L'existence d'une contestation sérieuse, qui s'apprécie contradictoirement grâce à la confrontation des arguments des parties, résulte de ce que la défense opposée n'apparaît pas vaine et crée un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation invoquée en demande.

En effet, le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable et la contestation sérieuse - qui lui interdit de statuer au provisoire et d'accorder une provision - existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est manifestement

pas vain, et que dès lors, autrement dit, il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (Cour d'appel 24 juin 2015, septième chambre, rôle n° 41272).

En l'espèce, il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté par le Syndicat des Copropriétaires, que les lots dont la société SOCIETE1.) est copropriétaire dans la Résidence « ENSEIGNE1.) » se rapportent actuellement tous au bloc B de l'immeuble résidentiel qui, contrairement au projet initial, n'a finalement pas été construit.

Le demande introduite par le Syndicat des Copropriétaires en date du 12 juin 2024 porte sur un montant total de 27.570,92 euros réclamé à titre d'arriérés de charges correspondant aux soldes des décomptes annuels pour les années 2021, 2022 et 2023 (26.671,92 euros) et les avances sur charges pour les mois de janvier et février 2024 (899.- euros).

Il est de principe que chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondant à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de sa quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires, le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celle du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale. Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement de provisions sur les dépenses courantes de l'exercice, décidées par l'assemblée générale (SCHOCKWEILER et ELTER, La copropriété, n° 443 page 329).

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale, lié à une répartition erronée des charges (Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 19 mai 1993, SNC Fabry c/ Monier et résidence Palace, Juris Data no 1993-034870).

En effet, l'assemblée générale des copropriétaires est seule qualifiée pour approuver les comptes et, en général, accorder décharge au syndic en ce qui concerne l'exercice de ses fonctions. La reddition des comptes du syndic est normalement annuelle. Ainsi, le syndic apportera à l'assemblée la justification de l'utilisation des fonds mis à sa disposition à titre d'avances par les copropriétaires et fera rapport sur tous les travaux effectués. Il doit fournir un décompte exact et détaillé de toutes les recettes et dépenses effectuées au cours de l'exercice et communiquer, à titre de justification, les factures de tous les entrepreneurs et fournisseurs de la copropriété (SCHOCKWEILER et ELTER précités, n° 568, page 437).

Il convient de rappeler que conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Or, en l'espèce, le Syndicat des Copropriétaires ne verse ni le règlement de copropriété de la Résidence « ENSEIGNE1.) », ni les procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé les décomptes annuels dont le recouvrement est actuellement poursuivi, seuls les décomptes en question et les courriers de rappel et mises en demeure adressés à la société SOCIETE1.) étant versés aux débats. Le seul procès-verbal versé en cause se rapporte à une assemblée générale tenue le 3 octobre 2022 au cours de laquelle les comptes de l'exercice précédent n'ont cependant pas été acceptés par l'assemblée générale. Aucune pièce figurant au dossier ne permet en outre d'établir le montant des avances sur charges fixées par l'assemblée générale pour l'année 2024.

Au vu des pièces versées en cause, il n'est partant pas établi que les décomptes litigieux aient été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et il n'est *a fortiori* pas non plus établi que les procès-verbaux des assemblées générales aient été notifiés à la société SOCIETE1.)

Il est d'ailleurs permis de douter que lesdits procès-verbaux aient été valablement notifiés aux copropriétaires puisque le Syndicat des Copropriétaires a indiqué à l'audience qu'il ne dispose pas de la preuve de ladite notification car celle-ci aurait été réalisée par l'ancien syndic, ce qui semble toutefois peu probable au vu du fait que la société SOCIETE2.) est le syndic de la Résidence « ENSEIGNE1.) » depuis au moins l'année 2022.

A défaut de preuve de notification des procès-verbaux des assemblées générales, il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) soit forclosée à introduire une réclamation à l'encontre des décomptes litigieux, étant rappelé à cet égard que le délai de deux mois prévu par l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 dans lequel les copropriétaires opposants ou défaillants doivent introduire toute action ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne commence à courir qu'à compter de la notification desdites décisions.

Ainsi, étant donné que la créance du syndicat à l'égard des propriétaires des différents lots ne devient en principe liquide et exigible qu'au moment de l'approbation des décomptes par l'assemblée générale et que cette approbation ne se trouve pas établie par les pièces versées en cause, il y a lieu de retenir, au vu des contestations formulées par le Syndicat des Copropriétaires, que les montants réclamés par le Syndicat des Copropriétaires sont sérieusement contestables.

Le contredit est partant à déclarer fondé et l'ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 45/2024 du 13 juin 2024 est à déclarer non avenue.

Quant à l'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 240 précité, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu des circonstances de l'espèce et notamment du fait que la société SOCIETE1.) n'établit pas avoir contesté les différents décomptes et courriers de rappel qui lui ont été adressés avant l'introduction de la présente procédure, le tribunal estime que la partie contredisante n'établit pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance doivent rester à charge du Syndicat des Copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier Pit SCHROEDER, statuant contradictoirement,

recevons en la forme le contredit formé par la société anonyme SOCIETE1.) et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

quant au fond, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

disons le contredit fondé,

partant, **déclarons** non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 45/2024 rendue en date du 13 juin 2024,

disons non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme SOCIETE1.) et partant l'en **déboutons**,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) »,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.