

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00289

Audience publique du mardi onze juillet deux mille vingt-trois.

Numéros TAL-2021-08217 et TAL-2022-05155 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

I.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 16 septembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), sinon en ses bureaux à L-ADRESSE4.), représentée par son

conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie et ayant son siège social à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442 représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. Maître Léonie GRETHEN, notaire, demeurant professionnellement à L-4031 Esch-sur-Alzette, 32A, rue Zénon Bernard, ayant succédé à Maître Blanche MOUTRIER,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit.

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 juin 2022,

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), sinon en ses bureaux à L-ADRESSE4.), représentée par son

conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie et ayant son siège social à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442 représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constants et indications de procédure

PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait copropriétaire d'une partie d'un bien immeuble se trouvant dans la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE2.). Au début de l'année 2021, il aurait entrepris des démarches pour vendre son bien et l'acte de vente aurait été signé le DATE1.) par devant Maître Blanche MOUTRIER.

Dans le cadre de cette vente, et en application de loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la loi du 16 mai 1975) et de son règlement d'exécution, le notaire chargé de la vente a requis l'émission d'un certificat attestant que les droits immobiliers de l'immeuble seraient libres de tous droits et la production des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales.

Le syndic de la Résidence ALIAS1.) a fait valoir une créance d'un montant de 99.959,54 euros et a fait opposition à concurrence de ce montant entre les mains du notaire.

Par exploit d'huissier du 16 septembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) (ci-après le SYNDICAT) et à Maître Léonie GRETHEN à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir déclarer nulle l'opposition du SYNDICAT, voir ordonner la mainlevée de la consignation de la somme de

99.959,54 euros entre les mains de Maître Léonie GRETHEN et voir dire que le montant de 99.959,54 euros devra être restitué à PERSONNE1.).

Il demande encore la condamnation du SYNDCAT au paiement d'un montant de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts, au paiement d'une indemnité de 4.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et au frais et dépens de l'instance. Il demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-08217 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA, prise en sa qualité de syndic du SYNDICAT (ci-après le SYNDIC) aux fins de voir ordonner la jonction avec l'affaire introduite suivant exploit d'huissier du 16 septembre 2021 et inscrite sous le numéro TAL-2021-08217 du rôle.

Il demande encore à voir déclarer le jugement à intervenir dans l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-08217 du rôle commun au SYNDIC, voir déclarer nulle l'opposition du SYNDICAT, à voir ordonner la mainlevée de la consignation de la somme de 99.959,54 euros entre les mains de Maître Léonie GRETHEN et à voir dire que le montant de 99.959,54 euros devra être restitué à PERSONNE1.).

Il demande encore la condamnation du SYNDCAT au paiement d'un montant de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts, au paiement d'une indemnité de 4.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et au frais et dépens de l'instance. Il demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-05155 du rôle.

Par ordonnance rendue le 2 août 2022, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrite sous les numéros TAL-2021-08217 et TAL-2022-05155 du rôle.

A l'audience publique du 23 mai 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Emmanuel HUMMEL, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Leyla GURBUZEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat constitué, a conclu pour le SYNDICAT et le SYNDIC.

Maître Alyssa LUTGEN, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat constitué, a conclu pour Léonie GRETHEN.

2. Appréciation

2.1. La recevabilité de la demande

a) Le libellé obscur

Le SYNDICAT et le SYNDIC soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande introduite suivant exploit du 16 septembre 2021 et de la demande introduite suivant exploit du 7 juin 2022 pour cause de libellé obscur.

Le SYNDICAT fait valoir que PERSONNE1.) resterait en défaut d'étayer un minimum sa demande. En effet, PERSONNE1.) solliciterait la mainlevée de la consignation sans exposer de manière claire et précise ses prétentions et la base légale invoquée à l'appui.

Il expose encore que l'assignation resterait floue quant aux circonstances de fait et de droit qui justifieraient les demandes. PERSONNE1.) resterait encore en défaut d'indiquer la raison pour laquelle il solliciterait la mainlevée de la consignation. Le manque de clarté, l'absence de précision et les zones d'ombre désorganiseraient la défense du SYNDICAT en ce qu'il ne comprendrait pas l'objet exacte de la demande de PERSONNE1.).

Le SYNDIC fait valoir que l'exploit introductif du 7 juin 2022 serait un copier-coller de l'exploit du 16 septembre 2021 et qu'il ne contiendrait aucune réelle prétention contre le SYNDIC qui ignorerait dès lors la raison pour laquelle il serait attiré en justice. Il appartiendrait à PERSONNE1.) d'exposer dans son assignation du 16 septembre 2021 ses prétentions à l'égard du SYNDICAT et de justifier en quoi ses prétentions seraient fondées contre le SYNDICAT. Cela n'aurait pas été fait.

PERSONNE1.) conteste le moyen au motif que tant la demande introduite suivant exploit du 16 septembre 2021 que la demande introduite suivant exploit du 7 juin 2022 contiendraient un exposé clair et précis de l'objet de sa demande.

Ainsi il serait indiqué dans les deux actes introductifs que la demande tendrait au déblocage des fonds à hauteur de 99.959,54 euros consignés entre les mains de Maître Léonie GRETHEN sur demande du SYNDIC.

A titre superfétatoire, il expose qu'il ne ferait aucun doute que le défendeur avait parfaitement connaissance de l'objet de la demande et que le SYNDICAT aurait

pu se défendre utilement tel que cela résulterait des conclusions prises en cause. Il ne ferait aucun doute que le SYNDIC et le SYNDICAT avaient parfaitement connaissance de l'objet de la demande.

Le SYNDICAT fait répliquer que PERSONNE1.) ne saurait tenter de remédier aux lacunes de son exploit introductif par voie de conclusions ultérieures.

Maître Léonie GRETHEN soulève l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur motif pris que l'exploit introductif du 16 septembre 2021 ne contiendrait pas de demande en termes clairs, fermes et précis à son encontre. L'acte introductif ne contiendrait aucune demande de condamnation à son encontre.

PERSONNE1.) conteste le moyen soulevé par Maître Léonie GRETHEN au motif que l'objet de la demande et les faits à la base seraient clairement exposés dans l'acte introductif d'instance. Il indique encore ne pas solliciter de condamnation à l'encontre de Maître Léonie GRETHEN au motif qu'il ne lui appartiendrait pas de se prononcer sur l'opportunité de l'opposition ou encore son bien-fondé. Enfin, aucune demande indemnitaire n'étant formulée contre Maître Léonie GRETHEN les conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile ne seraient pas remplies.

Il indique enfin que la mise en intervention de Maître Léonie GRETHEN serait nécessaire pour lui rendre le jugement à intervenir opposable.

Appréciation

Aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...)* », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit, en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Cette prescription du nouveau code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Cet exploit doit contenir tous les éléments du litige, alors que c'est lui qui saisit le tribunal et fixe le cadre de l'instance. C'est donc par rapport à cet exploit qui constitue l'exploit introductif d'instance que se déterminent les prétentions du demandeur. (Cour d'appel, 2 mars 1994, n° 16200 du rôle).

Cependant, s'il est vrai qu'au vu de ces éléments, l'indication de l'objet de la demande ne saurait être sommaire, il ne demeure pas moins que les irrégularités d'une partie de l'exploit peuvent être réparées par d'autres mentions du même exploit, celui-ci formant un tout dont les parties se complètent. Les mentions requises peuvent être suppléées par d'autres énonciations de l'exploit ou des équivalents par des actes autres que l'ajournement, si copies de ces actes étaient données en tête de l'exploit. Il est pourtant toujours requis que ces énonciations doivent découler de l'acte lui-même (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 4 juillet 1979, no 106/79 du rôle).

- *Les demandes dirigées contre Le SYNDICAT et le SYNDIC*

En l'espèce, les exploits introductifs des 16 septembre 2021 et 7 juin 2022 énoncent avec précision que PERSONNE1.) était propriétaire d'un appartement dans la Résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE2.) et qu'il a vendu ledit appartement au mois DATE2.).

Les exploits introductifs indiquent encore que dans le cadre de la vente de l'appartement de PERSONNE1.), le SYNDIC a fait une opposition en application de l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 pour une créance dont le montant a été évalué à la somme de 99.959,54 euros.

Il ressort encore des exploits introductifs que PERSONNE1.) conteste la créance dans son principe et dans son quantum, qu'il demande à voir déclarer l'opposition nulle, à en voir ordonner la mainlevée et à voir transférer le montant de 99.959,54 euros à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation du SYNDICAT au paiement de dommages et intérêts en raison de l'attitude du SYNDICAT qui aurait empêché PERSONNE1.) d'acquérir un autre bien immobilier.

Aux termes de l'exploit introductif du 7 juin 2022, PERSONNE1.) précise encore qu'il serait manifeste que le SYNDIC n'aurait pas agi sur demande du SYNDICAT et qu'en agissant ainsi, il aurait commis un abus de droit qui causerait un préjudice à PERSONNE1.). Il demande dès lors la condamnation du SYNDIC au paiement des dommages et intérêts.

Les exploits d’huissier des 16 septembre 2021 et 7 juin 2022 sont dès lors suffisamment clairs et précis, il y a lieu de rejeter le moyen tiré de l’exception du libellé obscur pour être non fondé.

- *La demande dirigée contre Maître Léonie GRETHEN*

En d’autres termes, l’assignation doit énoncer clairement la condamnation requise, c’est-à-dire l’avantage poursuivi par le demandeur (Th. HOSCHEIT, L’évolution du litige au cours de l’instance judiciaire, Bulletin du Cercle François Laurent, 2004, Bulletin II, n°42, p. 39).

En l’espèce, l’exploit d’introductif du 16 septembre 2021 indique à la page 2 que « *la présente demande tend à voir déclarer nulle l’opposition du syndic pour les motifs ci-dessus énoncés et enjoindre au notaire de transférer le montant consigné sur un compte bancaire du requérant* ».

En l’espèce, la motivation de l’exploit introductif du 16 septembre 2021 contient bien une demande précise à l’encontre de Maître Léonie GRETHEN, à savoir le transfert et partant la libération des fonds actuellement bloqués entre les mains du notaire.

L’exploit d’huissier du 16 septembre 2021 est dès lors suffisamment clairs et précis, il y a lieu de rejeter le moyen tiré de l’exception du libellé obscur pour être non fondé.

b) Le défaut de qualité à agir

Le SYNDICAT conclut à l’irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.) motif pris qu’il serait marié sous le régime de la communauté légale et que dès lors, la présente demande aurait dû être introduite au nom des deux époux en application de l’article 1421-1 du code civil. En l’espèce, l’existence d’un mandant tacite ne serait pas rapportée.

PERSONNE1.) conteste le moyen motif pris qu’il aurait un mandat tacite pour agir.

Il expose qu’en exigeant qu’il rapporte la preuve du mandat tacite, le SYNDICAT et le SYNDIC renverseraient la charge de la preuve et méconnaîtraient la notion même de mandat tacite. Il appartiendrait au contraire au SYNDICAT et au SYNDIC de rapporter la preuve de l’absence du mandat et non l’inverse.

Appréciation

Le tribunal se doit de noter qu'au vu des pièces versées au dossier, il est établi que le requérant est marié sous le régime de la communauté légale et que l'immeuble litigieux est entré en communauté.

L'article 1421-1 du code civil dispose en ses alinéas 1 et 2 : « Un époux ne peut disposer sans le consentement de l'autre des biens entrés en communauté du chef des deux époux. Lorsque, sur un des biens visés à l'alinéa précédent, un époux fait seul un acte d'administration ou de jouissance, il est censé avoir reçu un mandat tacite de l'autre époux. Il répond envers ce dernier de sa gestion dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 1432. »

Une action en justice, tant en demande qu'en défense, exercée dans l'intérêt de la communauté range parmi les actes d'administration que chaque époux peut accomplir seul.

En vertu du mandat tacite entre époux, PERSONNE1.) a pu valablement introduire seul la demande contre le SYNDICAT et le SYNDIC.

Le moyen est à rejeter pour être non fondé.

c) La forclusion de la demande

Le SYNDICAT fait valoir que PERSONNE1.) serait, en application de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975, forclos à agir alors que sa demande tendrait à voir remettre en cause le montant des arriérés de charges dont il serait débiteur.

PERSONNE1.) conteste le moyen au motif que la demande aurait trait à l'annulation d'une opposition formée par le syndic et non à la contestation des montants prétendument dus au SYNDICAT. Les développements relatifs aux procès-verbaux des assemblées générales seraient inopérants.

Appréciation

Contrairement aux allégations du SYNDICAT et du SYNDIC, la demande ne tend pas à remettre en cause la créance objet de l'opposition, mais à voir prononcer la nullité de l'opposition formée et partant à en voir ordonner la mainlevée pour non-respect des exigences légales.

Le moyen tiré de la forclusion de la demande est partant à rejeter pour être non fondé.

d) La demande en annulation du procès-verbal

Par conclusions notifiées le 21 décembre 2022, PERSONNE1.) indique que « *les présentes écritures (ainsi que le cas échéant les précédentes) doivent également être interprétées comme tendant à l'annulation du procès-verbal de l'assemblée du DATE3.)* ».

Le SYNDICAT et le SYNDIC contestent cette demande pour constituer une demande nouvelle qui n'aurait pas été formulée dans les exploits introductifs des 16 septembre 2021 et 7 juin 2022.

Appréciation

En vertu du principe de l'immutabilité du litige, tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

La portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile, dont l'article 53 est ainsi rédigé : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Cette modification législative a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

On ne peut ainsi changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande.

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la

demande initiale (Cour d'appel, 18 juin 2008, no. 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009 no. 2634 du registre).

En l'espèce, PERSONNE1.) demande, dans ses exploits introductifs des 16 septembre 2021 et 7 juin 2022, à voir ordonner la mainlevée de l'opposition faite en application de l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 et à se voir transférer les fonds qui seraient actuellement bloqués entre les mains de Maître Léonie GRETHEN.

A titre reconventionnel, le SYNDICAT sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 99.959,54 euros au titre d'arriérés de charges résultant des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), dont notamment le procès-verbal de l'assemblée du DATE3.). La demande en annulation formulée par PERSONNE1.) a titre de moyen de défense dans le cadre de cette demande reconventionnelle.

Il y a dès lors lieu de constater que la cause juridique de la demande formulée dans les conclusions subséquentes de PERSONNE1.) n'est pas à qualifier de demande nouvelle.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande nouvelle sera donc rejeté.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) recevable.

2.2. Le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.)

Le tribunal tient, de prime abord, à préciser que le présent litige porte sur deux aspects, à savoir la demande de PERSONNE1.) tendant à l'annulation de l'opposition du DATE4.) pour non-respect des formalités légales, et la demande reconventionnelle du SYNDICAT tendant au paiement du montant réclamés au titre de l'opposition du DATE4.).

Dans le cadre de la demande principale introduite par PERSONNE1.), le tribunal tiendra uniquement comptes des développements ayant trait à la validité de l'opposition du DATE4.). Les développements en relation avec le caractère fondé du montant réclamé par le SYNDICAT seront pris en compte dans le cadre de l'analyse de la demande reconventionnelle.

a) Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que l'opposition du DATE4.) serait nulle pour non-respect des formalités prévues à l'article 25 de la loi du 16 mai 1975, formalités qui seraient prévues à peine de nullité.

Il soutient que l'opposition litigieuse ne contiendrait aucune indication quant à la cause de la créance ni aucune pièce justificative telle que la production des procès-verbaux des assemblées générales.

Il fait encore valoir que l'opposition aurait été portée à la connaissance du notaire plus de huit jours après la demande et qu'elle ne comporterait aucune éléction de domicile.

PERSONNE1.) expose encore qu'une certaine jurisprudence retiendrait la possibilité de s'inspirer de la jurisprudence française pour interpréter la notion d'obligation à l'égard du syndicat permettant à ce dernier de s'opposer au versement du prix de vente par le notaire du vendeur. Ainsi, en droit français, les sommes visées par l'opposition devraient correspondre à des créances du syndicat des copropriétaires, liquides et exigibles au moment où la vente aurait été notifiée au syndicat et dont la certitude ne serait pas sérieusement contestable. L'opposition du syndicat devrait porter sur une créance certaine, liquide et exigible au moment de la vente et cette preuve incomberait au syndicat.

En l'espèce, le certificat sur base duquel le notaire aurait retenu la somme de 99.959,54 euros ne comporterait aucune indication quant aux motifs de l'opposition du syndicat et se contenterait de renvoyer à un décompte final à intervenir au DATE5.). Partant la créance ne pourrait être chiffrée au jour de l'opposition, de sorte que le caractère liquide de la créance ferait défaut.

Les parties défenderesses soutiennent que l'opposition formée par le SYNDICAT serait valable alors qu'il n'aurait été tenu d'aucun délai en application de l'article 25 de la loi du 16 mai 1975. Ce ne serait qu'à partir de l'avis de mutation qui serait à communiquer par lettre recommandée avec accusé de réception que le SYNDICAT serait tenu de faire opposition endéans un délai de huitaine

Elles font valoir que l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 ne disposerait pas de sanction en cas de non-respect du délai de notification, de sorte qu'un éventuel non-respect ne saurait porter à conséquence en application de la maxime « pas de nullité sans texte ». Il en serait de même quant à la formalité de la signification par voie d'huissier de l'opposition.

Elles exposent encore que l'opposition contiendrait le montant et les causes de la créance et que la résidence ALIAS1.) et son syndic se trouveraient dans le ressort du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, de sorte qu'aucune élection de domicile n'aurait été nécessaire. Par ailleurs, la loi ne prévoirait pas l'obligation de notifier des pièces justificatives à l'appui d'une opposition.

Elles soutiennent que les allégations adverses seraient dénuées de tout fondement motif pris que l'article 20 de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et cité par la partie adverse est très largement différent de l'article 25 de la loi modifiée du 16 mai 1975 pour instaurer une procédure spéciale qui serait inexistante en droit luxembourgeois.

Les parties défenderesses font valoir qu'en ce qui concerne le montant et les causes de la créance, la loi n'exigerait pas la communication d'un détail précis du montant. Il aurait tout de même pris soins d'indiquer clairement le montant redû ainsi que l'origine de la dette de PERSONNE1.), à savoir les charges sous réserves du décompte final au DATE6.). En ce qui concerne le montant redû au jour de l'opposition, le SYNDIC indique qu'il aurait précisé au notaire que le montant de 99.959,54 EUR se décomposait alors comme suit :

- Décompte de l'exercice clos au DATE7.),
- Avances sur charges fixées suivant la dernière assemblée générale pour l'exercice 2021,
- Provision des charges et frais de copropriété jusqu'à la clôture de l'exercice 2021.

Au vu de l'ensemble des développements, la créance du syndicat serait certaine, liquide et exigible.

b) Appréciation

A titre préliminaire, le tribunal relève que Maître Léonie GRETHEN n'a pas pris position quant au fond du litige et qu'elle a, dans ses conclusions notifiées le 1^{er} juillet 2022, indiquée que dans l'hypothèse où le tribunal déclarerait la demande recevable, elle se réserverait le droit de conclure plus amplement au fond et de verser des pièces à l'appui de ses moyens à faire valoir au fond.

L'affaire ayant été suffisamment instruite quant au fond entre PERSONNE1.), le SYNDICAT et le SYNDIC, il y a lieu dissocier les poursuites et de renvoyer le volet du litige se muant entre PERSONNE1.) et Maître Léonie GRETHEN devant le juge de la mise en état aux fins d'instruction au fond du litige.

L'article 25 de la loi modifiée du 16 mai 1975 dispose que :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal d'arrondissement de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai. Il en est de même au cas où l'avis de la mutation n'a pas été donné au syndic ».

L'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que *« tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit ».

En vertu de cet article 25 précité, le syndic peut donc s'opposer au versement des fonds par le notaire si le vendeur n'est pas libre de tout droit à l'égard du syndicat et ce pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur.

Il ressort des travaux parlementaires que le législateur luxembourgeois s'est inspiré de l'article 20 de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lors de l'élaboration de l'article 25 précité : *« en dehors de garanties réelles prévues par l'article précédent, la loi française dans son article 20 a encore institué une procédure spéciale permettant au syndicat de recouvrer ses créances au moment de la mutation entre vifs du lot. (...) Le Gouvernement propose de reprendre dans le projet de loi cette disposition qui doit permettre un règlement prompt et efficace des créances restées en souffrance et éviter qu'un copropriétaire indélicat n'aliène son lot en fraude des droits du syndicat »* (Doc. Parl. 1570, Commentaires des articles, art. 25).

Le contenu des deux articles étant fort similaire, les juridictions luxembourgeoises peuvent s'inspirer de la jurisprudence française pour interpréter la notion d' « obligation à l'égard du syndicat » permettant à ce dernier de s'opposer au versement du prix de vente par le notaire au vendeur.

En droit français, les sommes visées par l'opposition doivent correspondre à des créances du syndicat liquides et exigibles au moment où la vente a été notifiée au syndic et dont la certitude n'est pas sérieusement contestable. Il doit donc s'agir de sommes que le syndic est légalement habilité à recouvrer à cette date auprès des copropriétaires en vertu des dispositions légales ou des décisions valablement prises par l'assemblée générale. Tel est le cas des appels de fonds votés antérieurement à la cession, serait-ce pour le financement de travaux n'ayant pas encore été exécutés. En revanche, l'opposition ne saurait valablement porter sur des provisions à valoir sur des charges non liquidées de l'exercice, sur des créances simplement éventuelles, sur des frais provisionnels, sur le montant d'une indemnisation à verser au syndicat par le vendeur en l'absence de décision de justice condamnant ce dernier, ou sur des dépenses de travaux n'étant pas assorties d'appels de fonds devenus effectivement liquides et exigibles (JurisClasseur, Code civil, art. 544 à 577, Fasc. 40-3 : Copropriété – Administration de la copropriété – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté, n° 21).

L'opposition du syndicat doit dès lors porter sur des créances certaines, liquides et exigibles au moment de la vente. Tel n'est pas le cas du montant d'une indemnisation à verser au syndicat par le vendeur-constructeur en l'absence d'une décision de justice condamnant ce dernier.

En l'espèce, le certificat du SYNDIC sur base duquel le NOTAIRE a retenu la somme de 99.959,54 euros se lit comme suit :

« Suite à votre demande, nous vous faisons part de ce qui suit : Conformément à l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 et de l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, nous vous confirmons : que la somme de 99.959,54€ est due par la partie vendeuse envers le syndicat des copropriétaires de la résidence référencée ci-dessus, sous réserve de l'établissement du décompte final clôturer au DATE6.) ».

Il y a lieu de relever que contrairement aux allégations des parties défenderesses l'opposition du DATE4.) ne précise pas à quoi correspond la somme de 99.959,54 euros dont le vendeur serait redevable. La mention faite à un décompte et à la résidence semble indiquer qu'il s'agirait de charges et avance sur charges impayées.

Il n'est pas non plus établi en cause que le SYNDIC aurait, comme il le soutient, indiqué au notaire que la créance alléguée se composerait du décompte de l'exercice clos au DATE7.), des avances sur charges fixées suivant la dernière assemblée générale pour l'exercice 2021 et des provisions des charges et frais de copropriété jusqu'à la clôture de l'exercice 2021.

Il y a encore lieu de relever qu'au jour de l'émission du certificat en date du DATE4.), le décompte final arrêté au DATE6.) n'avait pas encore été établi.

Sans analyser le bien-fondé de cette créance, analyse qui se fera dans le cadre de la demande reconventionnelle formulée par le SYNDICAT, il faut retenir que la créance invoquée dans le cadre de l'opposition du DATE4.) n'était ni certaine, ni liquide, ni exigible alors que le décompte devant établir cette créance devait être arrêté au DATE6.), soit à une date postérieure à l'opposition.

Par conséquent, la créance n'était pas liquide, certaine et exigible au moment de l'opposition, de sorte que l'opposition formée entre les mains du notaire pour ce montant était irrégulière.

Cette créance ne pouvait donc pas faire l'objet d'une opposition valable du syndic entre les mains du notaire lors de l'émission du certificat litigieux.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la consignation de la somme de 99.959,54 euros faites entre les mains de Maître Léonie GRETHEN.

2.3. L'indemnisation de PERSONNE1.)

a) Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) reproche au SYNDICAT et au SYNDIC, d'avoir fait opposition entre les mains du notaire pour un montant de 99.959,54 euros sans disposer d'une créance certaine, liquide et exigible.

A l'appui de sa demande dirigée contre le SYNDICAT, il fait valoir que ce dernier aurait, de part ses agissement, commis un abus de droit donnant lieu au paiement de dommages et intérêts, alors qu'il aurait été injustement privé des montants objet de l'opposition alors qu'il aurait été sur le point d'acquérir un bien Immeuble avec les montants résultant de la vente du bien sis à ADRESSE2.).

A l'appui de sa demande dirigée contre le SYNDIC, PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait manifeste que le SYNDIC n'aurait pas agi sur demande du

SYNDICAT et que dès lors il aurait commis un abus de droit. Il base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Il expose que le fait pour le SYNDIC, professionnel de l'immobilier, rémunéré à cet effet, d'avoir fait bloquer une somme d'argent sans disposer d'une créance certaine, liquide et exigible à son égard serait constitutif d'une faute susceptible d'engager la responsabilité du SYNDIC.

Il précise que la demande contre le SYNDIC est une demande subsidiaire pour autant que la demande dirigée contre le SYNDICAT n'aboutirait pas au motif que le blocage des fonds serait imputable uniquement au SYNDIC

PERSONNE1.) évalue son préjudice à un montant de 30.000 euros, dont 25.000 euros serait dû au préjudice matériel subi alors qu'il aurait dû avoir recours aux services d'un avocat. Un montant de 5.000 euros serait dû au titre du préjudice moral subi résultant des tracasseries générées par cette opposition indûment formée.

Les parties défenderesses contestent toute faute dans leur chef motif pris que la somme de 99.959,54 euros aurait été bloquée entre les mains de Maître Léonie GRETHEN sur base des extraits de compte, des décomptes et d'une provision en vue de la clôture des comptes au DATE6.) ou de poursuivre le recouvrement des montants actuellement réduits par PERSONNE1.).

Elles font encore valoir qu'il aurait été du devoir du SYNDIC de procéder au recouvrement des sommes réduites par PERSONNE1.), de sorte que le fait d'avoir procédé à l'opposition litigieuse ne saurait être constitutif d'une quelconque faute.

A titre subsidiaire, les parties défenderesses contestent la demande pour ne pas être prouvée.

b) Appréciation

Le tribunal relève que PERSONNE1.) soutient avoir subi un préjudice matériel du fait du blocage de la somme de 99.959,54 euros alors qu'il avait pour projet d'acquiescer un bien immobilier avec cet argent. Force est toutefois de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve de la réalité d'un tel projet immobilier.

Faute de preuve, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'indemnisation d'un préjudice matériel est à rejeter pour être non fondée.

Le préjudice moral est celui que subit l'individu dans sa personne en dehors de toute blessure physique ou dégat matériel et qui se traduit par une atteinte à des liens d'affection, à son nom, à sa réputation, à l'honneur, à l'image ou à la vie privée.

En l'espèce, le tribunal relève que l'opposition et la procédure qui s'en est suivie ont causé un préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) du chef des tracasseries résultant de l'indisponibilité de ses fonds pendant près de deux ans.

La demande afférente à l'indemnisation d'un préjudice moral est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 2.500 euros.

2.4. La demande reconventionnelle du SYNDICAT

a) Les moyens et prétentions des parties

Le SYNDICAT demande, à titre reconventionnel et selon l'état de ses dernières conclusions, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 104.700,94 euros, sinon au paiement d'un montant de 99.959,54 euros.

Il fait valoir que cette créance résulterait des différents décomptes qui auraient été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et dont les procès-verbaux auraient été notifiés à PERSONNE1.). Il s'agirait notamment de l'assemblée générale du DATE8.) portant approbation des comptes clôturés au DATE5.) et de l'assemblée générale DATE3.) pour approbation des comptes clôturés au DATE7.). En application de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975, les décisions relatives à l'approbation des comptes auraient été prises lors d'assemblées générales où les copropriétaires auraient été dûment convoqués, en application des règles de majorité requises par la loi.

PERSONNE1.) n'ayant introduit aucun recours contre ces décisions, celles-ci seraient devenues définitives, de sorte que le SYNDICAT disposerait d'une créance certaine, liquide et exigible.

PERSONNE1.) conteste la demande dans son principe et son quantum.

Il demande en premier lieu à voir dire que, par application de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété, le SYNDICAT n'aurait pas donné valablement mandat au syndic pour intenter une action en justice.

Il fait valoir qu'en l'espèce, il ne serait pas établi, au vu des différents procès-verbaux d'assemblées générales versés en cause, que le SYNDICAT aurait

autorisé le syndic à introduire une action en justice au nom du syndicat pour un montant de 99.959,54 euros. Par conséquent, la demande serait irrecevable.

Le SYNDICAT conteste le moyen au motif qu'en application de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 le syndic pourrait tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée.

En l'espèce, la demande aurait trait au recouvrement d'une créance, de sorte que la demande serait recevable.

PERSONNE1.) conteste le montant de 99.959,54 euros motif pris que celui-ci ne reposerait sur aucune justification.

Il conteste notamment la mise à sa charge des frais d'installation de compteurs d'eau froide, eau chaude, etc. qui résulterait d'une assemblée générale du DATE9.). A ce titre il fait valoir que ladite assemblée générale ne permettrait pas de chiffrer les montants retenus par le syndic. De plus, le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE8.), ferait état d'une créance de 59.661,71 euros.

PERSONNE1.) conteste le décompte 2018-2019 en ce qu'il mettrait à sa seule charge les frais relatifs au devis Electro-team pour mise en conformité aux normes électricité s'élevant à 4.790,56 euros, le devis Batitoiture s'élevant à 3.627 euros et le devis SOCIETE2.) Sàrl pour travaux murs, plafonds à hauteur de 34.266,96 euros.

Il conteste encore les montants repris dans le décompte résultant du procès-verbal d'assemblée du DATE3.) et plus particulièrement l'imputation par le syndic des montants des honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) indique encore se réserver le droit de contester les procès-verbaux des assembles générales des DATE8.) et du DATE3.).

Le SYNDICAT fait valoir que PERSONNE1.) serait forclos, en application de l'article 34, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, pour contester les procès-verbaux des assemblées générales des DATE8.) et DATE3.) alors qu'il n'aurait introduit aucun recours contre lesdits procès-verbaux suite à leur notification.

PERSONNE1.) fait répliquer que les délais de recours contre les procès-verbaux des DATE8.) et DATE3.) n'auraient pas commencé à courir motif pris que les déclaratifs de dépôts renseignent que les courriers recommandés auraient été envoyés sans avis de réception.

b) Appréciation

- *La recevabilité de la demande*

Aux termes de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété « *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 s'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* ».

Le syndic ne peut, sauf exception, intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Cette décision est prise à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le syndic n'est dispensé d'autorisation que pour agir « en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée » ou « lorsqu'il y a urgence » (ELTER et SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, 1978, n°115).

Il incombe au syndic de régler toutes les dépenses incombant à la collectivité au moyen des avances versées par les copropriétaires. Aussi doit-il veiller à ce que les copropriétaires ne tardent pas à s'acquitter des sommes dont ils sont redevables aux échéances fixées et il a l'obligation, sans avoir à solliciter d'autorisation et sous sa responsabilité personnelle, de faire toutes les diligences pour assurer le recouvrement des avances dues et de faire usage, le cas échéant, des procédures prévues à cet effet par la loi. (...) Pour obtenir paiement des sommes dues, le syndic exercera le privilège mobilier conféré au syndicat, fera inscrire l'hypothèque légale sur les lots des copropriétaires défaillants ou fera opposition au paiement du prix des lots vendus. Dans le domaine du recouvrement des créances du syndicat, le syndic, qui, normalement, ne dispose pas des actions en justice du syndicat doit prendre l'initiative et assume la responsabilité du préjudice que sa carence peut causer aux copropriétaires (op. cit., n°562).

En l'espèce, l'action intentée a pour objet le recouvrement de charges impayées dans le chef de PERSONNE1.). Cette action s'analyse en un simple recouvrement de créance et son introduction n'est pas soumise à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La demande est dès lors recevable.

- *La recevabilité des contestations formulées par PERSONNE1.)*

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application (M. Elter, F. Schockweiler, op. cit., éd. 1978, n° 118).

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. D'autre part, seule l'assignation devant le tribunal compétent empêche la forclusion, toute protestation par courrier recommandé ou même par acte d'huissier étant sans effet. Le délai de deux mois est un délai préfix qui n'est susceptible ni d'interruption ni de suspension (M. Elter, F. Schockweiler, op. cit., éd. 1978, n° 118 et n°544).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) était copropriétaire de la Résidence ALIAS1.) à l'époque des assemblées générales litigieuses des DATE8.) et DATE3.).

Il appartient au SYNDICAT qui invoque la forclusion de prouver la notification des procès-verbaux des assemblées générales litigieuses.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause qu'un courrier recommandé contenant le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE8.) a été envoyé à PERSONNE1.) à l'adresse suivante «ADRESSE5.) » en date du DATE10.).

Il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que ce courrier a été remis à PERSONNE1.) ou qu'il en a été avisé. Par ailleurs, cette adresse n'est pas celle à laquelle PERSONNE1.) réside actuellement et qui est reprise dans l'exploit introductif d'instance.

Il résulte encore des éléments de la cause qu'un courrier recommandé contenant le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) a été envoyé à PERSONNE1.) à l'adresse suivante «ADRESSE6.) » en date du DATE11.).

Bien qu'il s'agisse de l'adresse à laquelle PERSONNE1.) réside actuellement, il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que ce courrier a été remis à PERSONNE1.) ou qu'il en a été avisé.

La jurisprudence retient que « *le délai de deux mois institué par l'article 42 de la loi de 1965 (correspondant à l'article 34, alinéa 2 de la loi luxembourgeoise de 1975) pour contester les décisions d'assemblée générale avait pour point de départ le jour de la présentation par les services postaux (...)* ».

La présentation par les services postaux étant constituée par le remise de l'information de l'existence d'un courrier recommandé au destinataire, soit par le fait d'aviser le destinataire de cet envoi, c'est le jour de cette présentation qui constitue le point de départ du délai de forclusion de deux mois.

A défaut de preuve que PERSONNE1.) a été avisé de l'existence des deux courriers recommandés précités contenant les procès-verbaux des DATE8.) et DATE3.), le délai de forclusion n'a pris court.

PERSONNE1.) est partant recevable à faire valoir des contestations quant aux montants repris dans les décomptes approuvés dans le cadre des assemblées générales litigieuses.

- *Le bien-fondé de la demande*

PERSONNE1.) indique dans ses conclusions notifiées le 21 décembre 2022 que « *les présentes écritures (ainsi que le cas échéant les précédentes) doivent également être interprétées comme tendant à l'annulation du procès-verbal de l'assemblée du DATE3.)* ».

Cette demande est à rejeter pour être non fondée, faute pour PERSONNE1.) d'indiquer la base légale à l'appui de sa demande et d'indiquer pour quels motifs il y aurait lieu à annulation du procès-verbal du DATE3.).

Le SYNDICAT réclame, aux termes de ses dernières conclusions, le paiement d'un montant de 1047.700,94 euros tel que résultant du décompte pour les années 2020/2021.

Le tribunal relève que sont versés en cause les décomptes pour les années, 2018/2019 et 2020/2021. Les décomptes pour les années 2016/2017, 2017/2018 et 2019/2020 ne sont pas versés en cause.

De même, seuls sont versés en cause les procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvés les comptes pour les années 2016/2017, 2018/2019 et 2019/2020. Les extraits de comptes aux DATE12.), DATE13.) et DATE14.) sont également versés en cause.

En ce qui concerne la créance du SYNDICAT, il y a lieu de relever que suivant extrait de compte du DATE12.) un montant de 3.477,26 euros au titre de « R.A.N solde au DATE15.) » est mis à charge de PERSONNE1.).

Le décompte pour les années 2018/2019 met à charge de PERSONNE1.) les montants suivants :

« TABLEAU »

Le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE8.) ayant approuvé les comptes pour l'année 2018/2019 indique que le solde débiteur à charge de PERSONNE1.) s'élève à un montant de 59.661,71 euros.

Le tribunal relève qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause pour laquelle raison il y aurait lieu de mettre à la seule charge de PERSONNE1.) en sa qualité de copropriétaire les sommes suivantes :

« TABLEAU »

Aux termes de la résolution n°7 du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE9.) il a été retenu ce qui suit

« Résolution N°7: Divers - non sujet à délibération.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic pour faire intervenir les corps de métiers nécessaires afin que la société SOCIETE3.) puisse installer les compteurs d'eau froide, eau chaude et les compteurs de chaleurs. Tous les frais engendrés pour ces travaux seront à imputer au débit du compte de Monsieur PERSONNE1.). Pour rappel. Lors de l'assemblée générale constituante du 08.11.2016. Monsieur PERSONNE1.) avait promis aux copropriétaires de se rapprocher de la société ayant effectuée des travaux de chauffage/sanitaire. Ace jour un an et demi plus tard rien n'a encore été fait.

Du fait que Monsieur PERSONNE1.), lors de l'assemblée générale constituante du 08 11.2016 avait promis aux copropriétaires de faire le nécessaire auprès de la société ayant effectué tes travaux de chauffage/sanitaire pour que la société SOCIETE4.) puisse installer les compteurs d'eau froide, eau chaude et les compteurs de chaleurs et qu'à ce jour un an et demi plus tard rien n'a encore été fait les copropriétaires donnent mandat au syndic pour faire intervenir les corps

de métiers nécessaires et mettre tous les frais engendrés au débit du compte de Monsieur PERSONNE1.).

Madame PERSONNE2.) informe le syndic que lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire il a été acté dans son acte que Monsieur PERSONNE1.) doit finir les travaux dans ta cage d'escaliers (plâtre. f. et p. de revêtement mural. f. el a. de peinture 1 dans les trois mois qui suivent la signature. Les autres copropriétaires confirment également que cette promesse leurs avait également été faite par Monsieur PERSONNE1.) tors des négociations Vu qu'à ce jour rien n'a également pas été fait, les copropriétaires vont s'organiser entre eux pour finir lesdits travaux et feront parvenir au syndic les factures pour que celui-ci les mettent au débit du compte de Monsieur PERSONNE1.). (...) ».

Ces déclarations sont toutefois insuffisantes pour rapporter la preuve d'une obligation de paiements dans le chef de PERSONNE1.), alors qu'il ne s'agit que d'allégations et non de décisions soumises au vote de l'ensemble des copropriétaires.

Aux termes de la résolution n°7 du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.), il a été retenu que

« Résolution N° 7: Travaux inachevés - vote, Le budget de 40'151.86.-€ pour le Devis DEVIS1.) (travaux inachevés électricité, normes, compteurs privés) à 28.428.32.- €, Devis DEVIS2.) (travaux inachevés toiture) à 4'962.94.- €, Devis DEVIS3.) (fourniture, pose chambranle s/mesure 2 portes communes) à 1'006.20.- €, DEVIS4.) (travaux réfection carrelage, plinthes escaliers) à 5'756.40.4 est à charge du copropriétaire et promoteur M. PERSONNE1.), afin de permettre à la copropriété de procéder à la finalisation de ces travaux qui n'ont pas été exécuté par le promoteur lui-même au niveau des communs de l'Immeuble ».

Au même titre que pour les frais repris dans le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE9.), le tribunal relève qu'il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que ces frais incomberaient réellement à PERSONNE1.), que ce soit à titre de copropriétaire ou à titre de promoteur.

Il y a encore lieu de relever le décompte pour les années 2020/2021 reprend un montant à charge de PERSONNE1.) à hauteur de 140.700,94 euros. Il ne résulte toutefois pas des informations dont dispose le tribunal que les comptes pour les années 2020/2021 auraient été approuvés par une assemblée générales des copropriétaires.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et en l'absence de l'ensemble des décomptes annuels, des assemblées générales ayant approuvé les

comptes annuels et des pièces justifiant que les frais relatifs aux travaux à exécuté incomberaient à PERSONNE1.), la demande du SYNDICAT et à rejeter pour être non fondée.

3. Les demandes accessoires

3.1. Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) sollicite la condamnation du SYNDICAT et du SYNDIC au paiement d'une indemnité de 4.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le SYNDICAT et le SYNDIC sollicite chacun l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, le SYNDICAT et le SYNDIC ayant succombé dans leurs prétentions, ils ne justifient pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives sont à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses

intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 2.000 euros à charge du SYNDICAT et 2.000 euros à charge du SYNDIC.

Il y a dès lors lieu de condamner le SYNDICAT et le SYNDIC à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000 euros chacun à titre d'indemnité de procédure.

3.2. Les frais et honoraires d'avocat

Le SYNDICAT demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 11.616,28 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par lui

En ce qui concerne les honoraires d'avocat, la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle). S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

En l'espèce le SYNDICAT ne justifie pas les conditions d'application de l'article 1382 du code civil, le simple fait que PERSONNE1.) ait agit en justice pour faire valoir ses droits étant insuffisant pour constituer PERSONNE1.) en faute.

La demande est dès lors à rejeter pour être non fondée.

3.3. L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Le SYNDICAT sollicite une indemnité de 5.000 euros principalement sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Il fait valoir que PERSONNE1.) aurait intentée la présente procédure dans le seul but de nuire au SYNDICAT alors même que la créance du SYNDICAT serait certaine, liquide et exigible. PERSONNE1.) aurait abusé de son droit d'agir en justice et aurait commis une erreur équipollente au dol dans la mesure où il aurait sollicité, à tort, l'annulation de l'opposition sans voir, à aucun moment, contesté les montants réclamés au titre de cette opposition.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT fait valoir que PERSONNE1.) aurait commis une faute, sinon une négligence en introduisant la présente procédure en raison du manque de fondement juridique de la demande.

Le SYNDIC sollicite une indemnité de 10.000 euros au motif que PERSONNE1.) aurait introduit la présente action dans le seul but de nuit au SYNDIC et sans fondement juridique

La malice sinon la faute grave équipollente au dol dont aurait fait preuve PERSONNE1.) causerait un préjudice au SYNDIC

PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef motif pris qu'il se serait vu privé de manière injuste d'une partie du prix de vente de son appartement objet de l'opposition. Il n'aurait rien fait de plus que de faire valoir ses droits en justice.

Appréciation

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son

objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'a agi ni dans un dessin de nuire, ni avec une légèreté blâmable en vue de faire valoir ses droits. Il n'est pas non plus établi que PERSONNE1.) ait commis une faute eu égard à l'issue de la demande principale de PERSONNE1.) et de la demande reconventionnelle du SYNDICAT.

Les demandes respectives du SYNDICAT et du SYNDIC sont dès lors à rejeter pour être non fondées.

3.4. L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.5. Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

En l'espèce, le SYNDICAT et le SYNDIC succombant à l'instance, sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare non fondée l'exception du libellé obscur de la demande invoquée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et Maître Léonie GRETHEN,

partant déclare l'exploit d'huissier du 16 septembre 2021 et l'exploit d'huissier du 7 juin 2022 recevables,

dit qu'il y a lieu à disjonction de la demande dirigée contre Maître Léonie GRETHEN,

partant renvoie ce volet de la demande devant le juge de la mise en état,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en ce qu'elle est dirigée contre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA,

partant ordonne la mainlevée de l'opposition formée le DATE4.) par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit qu'il y a lieu à restitution de la somme de 99.959,54 euros à PERSONNE1.),

déclare ce volet de la demande commun à Maître Léonie GRETHEN,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation des préjudices matériel et moral subi,

partant condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.500 euros,

déboute pour le surplus,

dit non fondée la demande reconventionnelle du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.),

partant en déboute,

dit non fondées les demandes du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 6-1 du code civil,

dit non fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA de leur demande respective sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer chacun à PERSONNE1.) la somme de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA *in solidum* au frais et dépens de l'instance.