Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00014

Audience publique du mercredi, 29 janvier 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-04988

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), établi à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 26 mai 2023,

comparaissant par la société Etude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Christian BILTGEN, avocat,

ET

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Cynthia FAVARI, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2023, le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) (ci-après « le SOCIETE1.)), comparaissant par l'Étude d'Avocats GROSS & Associés SARL représenté aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, assisté par l'ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS ET BILTGEN, a assigné PERSONNE2.) et PERSONNE4.) (ci- après « les consorts PERSONNE5.) ») devant le Tribunal de ce siège.

L'Étude d'avocats GROSS & ASSOCIES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, s'est constituée pour les consorts PERSONNE5.) en date du 19 juin 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-04988. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 28 octobre 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 8 janvier 2025. À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, le SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- condamner les consorts PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement pour le tout, sinon chacun pour sa part (1/2) à lui payer la somme de 31.304,89.-euros (état de la créance au 22.3.24), sinon de 25.210,36.-euros (état de la créance au 25.11.22), avec les intérêts légaux courant depuis l'assignation en justice, jusqu'à solde;

- ordonner que le taux des intérêts légaux de retard sera majoré de trois points à partir de l'expiration du troisième mois de la signification du jugement et ce en application des articles 14 à 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard;

- condamner les consorts PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement pour le tout, sinon chacun pour sa part (1/2) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner les consorts PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement pour le tout, sinon chacun pour sa part (1/2) à lui payer la somme de 2.500.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée;

- condamner les consorts PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement pour le tout, sinon chacun pour sa part (1/2) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE5.) sont propriétaires d'un appartement dans la Résidence ADRESSE1.).

Ils ne règleraient pas les charges.

Le sieur PERSONNE6.) aurait repris la gérance en 2019 en tant que syndic.

Les consorts PERSONNE5.) redevaient au moment de l'assignation au SOCIETE1.) le montant de 25.210,36.-euros à titre de charges impayées et ce suivant décompte à la date du 25 octobre 2022, sous réserve d'augmentation et de perfection en cours d'instance.

Actuellement, la créance du SOCIETE1.) serait de 31.304,89.-euros (état de la créance au 22.3.24).

Malgré de nombreux rappels de la part du syndic, les consorts PERSONNE5.) refuseraient de se libérer.

En droit, le SOCIETE1.) base sa demande sur l'article 14 de la loi modifiée portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, en vertu duquel celui-ci peut intenter 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.

Les consorts PERSONNE5.) prétendraient avoir versé régulièrement des acomptes sur charges.

Cependant, actuellement un solde négatif de 31.304,89.-euros serait ouvert dans les livres du syndicat.

Les consorts PERSONNE5.) produiraient au titre de pièce, les seuls paiements figurant déjà sur la pièce 1 du le SOCIETE1.), à savoir :

- un paiement de 256,95.-euros, débitée le 2 mars 2022, entrée sur le compte de la copropriété le 4 mars 2022;

- un paiement de 256,95.-euros, débitée le 28 mars 2022, entrée sur le compte de la copropriété le 1er avril 2022;
- un paiement de 256,95.-euros, débitée le 26 avril 2022, entrée sur le compte de la copropriété le 29 avril 2022.

Depuis plusieurs années, les consorts PERSONNE5.) attendraient selon leurs dires un remboursement de fonds.

La durée de cette opération bancaire serait spectaculairement longue.

Aucun crédit ne leur saurait être accordé.

En effet, les consorts PERSONNE5.) auraient prétexté avoir instauré un ordre permanent en date du 26 juin 2023.

Suivant décompte actualisé du syndicat, aucun paiement ne serait arrivé depuis lors sur le compte du syndicat.

Malgré les quelques paiements, le solde dû à la copropriété ne cesserait d'augmenter.

La copropriété risquerait de tomber dans l'insolvabilité et le chauffage risquerait d'être coupé à cause de la défaillance généralisée de paiement des consorts PERSONNE5.), dont les allégations ne constitueraient que des leurres destinés à tirer l'affaire en longueur.

Ni même la prétendue consignation sur un compte de leur part n'aurait trouvé son chemin sur le compte du syndicat.

La pièce 6 adverse ne constituerait aucune consignation au sens légal du terme et aucun effet libératoire ne pourrait en découler, alors que l'argent resterait entre les mains du débiteur.

Les consorts PERSONNE5.) prétendent être libérés, allégation qui ne serait cependant pas prouvée.

Il appartiendrait aux consorts PERSONNE5.) de rapporter la preuve de leur libération intégrale en versant les preuves de paiement depuis leur acte d'achat du 10 janvier 2014 et ce en vertu de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil.

Les consorts PERSONNE5.), même si peut-être ils ont voulu régler leurs dettes auprès du syndic, ne l'auraient pas fait, seul un paiement étant libératoire.

L'allégation que les consorts PERSONNE5.) se seraient acquittés entre les mains d'un tiers, ne serait étayée par aucune preuve ni quant aux sommes y versées, ni quant à l'identité de ce tiers.

Force serait de constater que si des paiements ont été effectués chez une mauvaise personne, ces paiements ne seraient pas libératoires.

Il résulterait de la pièce 1 des consorts PERSONNE5.) que ce sont eux qui ont allégué ces circonstances, que le syndic n'aurait ni confirmé ni accepté.

Au contraire, il résulterait également de cette même pièce que par courriel du 8 février 2022, le compte bancaire correct aurait été indiqué aux consorts PERSONNE5.).

Il résulterait également des pièces adverses que le syndic leur a envoyé un troisième rappel de leur décompte, de sorte que les consorts PERSONNE5.) seraient bel et bien en aveu de recevoir les rappels leurs adressés.

Les consorts PERSONNE5.) resteraient en défaut de spécifier quelles démarches concrètement ils auraient accompli pour se faire rembourser les paiements effectués auprès d'un tiers.

Les consorts PERSONNE5.) négligeraient le fait que les avances sur charges sont dues mensuellement et ce qu'elles considéreraient comme un apurement sur les arriérés ne suffirait guère pour apurer l'avance mensuelle du mois en cours, ce qui résulterait du décompte actualisé au 22 mars 2024 prouvant l'absence de paiement depuis juin 2023 et la hausse des avances à 418,85.-euros.

L'ordre permanent n'aurait dès lors pas été exécuté, probablement à cause de l'insuffisance des fonds des consorts PERSONNE5.).

Les consorts PERSONNE5.) auraient allégué un paiement proche de 3.050.-euros avant la fin de l'année 2023. Un tel paiement ne serait cependant pas intervenu.

Un paiement constituerait non pas une obligation de moyens, mais de résultat pour être libératoire.

Quant aux contestations adverses, le SOCIETE1.) fait valoir qu'après avoir admis dans leurs courriels de redevoir le solde leur réclamé et après avoir admis qu'ils souhaitaient s'acquitter de ce qu'ils redoivent rapidement, les consorts PERSONNE5.) introduiraient par la suite des éléments de contestation dans le débat judiciaire. Ces contestations seraient irrecevables pour se heurter au principe que nul ne peut se contredire au préjudice d'autrui.

En reconnaissant en leurs pièces de redevoir le solde leur réclamé, tout en instaurant occasionnellement des paiements, les consorts PERSONNE5.) seraient forcloses à contester le solde leur réclamé.

Les consorts PERSONNE5.) feraient encore valoir à tort la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil, alors qu'il existerait une loi spéciale du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis disposant en son article 34 que *« les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et e syndicat, se prescrivent par dix ans. »*.

La jurisprudence aurait déjà décidé que *« la prescription de l'article 2277 du code civil s'applique essentiellement aux créances payables à des termes périodiques et fixées d'avance. Or, les charges d'un immeuble en copropriété ne comprennent pas seulement les charges dites locatives constituant la contrepartie de prestations périodiques pouvant être déterminées, sinon dans leur quantum, du moins dans leur élément, mais également les dépenses de réparation, d'amélioration et d'entretien qui sont nécessairement indéterminées, variable et éventuelles dans leur existence. Il s'ensuit que les charges de copropriété échappent à la prescription quinquennale.*

En effet, s'agissant de charges arrêtées suivant décomptes par les assemblées générales des copropriétaires, et non de simples avances, on ne saurait les soumettre à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil. »

Étant donné que les consorts PERSONNE5.) n'ont acheté leur immeuble que le 10 janvier 2014, et au vu de l'assignation intervenue le 26 mai 2023, il y aurait eu interruption de la prescription et partant aucune charge impayée ne serait prescrite.

Faute de preuves de règlement, le montant actuellement redû serait bien de de 31.304,89.-euros au 22 mars 2024, sinon 25.210,36.-euros au 25 octobre 2022.

Il résulterait de surcroît des pièces du le SOCIETE1.) que les décomptes des années 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021 ont été approuvés par l'assemblée générale du 11 novembre 2021.

Le délai de forclusion pour attaquer une telle délibération de l'assemblée générales d'un syndicat de copropriété serait de deux mois.

Or, aucune action en justice n'aurait été introduite à cet égard par les consorts PERSONNE5.).

Les consorts PERSONNE5.) seraient dès lors forclos à contester le décompte leur réclamant la somme de 25.210,36.-euros au 25 octobre 2022.

S'agissant de la demande d'un délai de grâce, le SOCIETE1.) fait valoir que l'offre de règlement adverse de 300.-eros par mois serait insuffisante. En effet, les avances auraient été fixées à 418,85.-euros suivant décompte au 22 mars 2024. Dans ce cas, chaque mois, les arriérés continueraient de s'accumuler.

Malgré cette offre de remboursement échelonné, aucun paiement ne serait arrivé à bon port.

Il y aurait dès lors lieu de rejeter la demande d'un délai de grâce, alors que cette demande ne serait pas de nature à apurer cette dette.

Le SOCIETE1.) demande finalement à débouter les consorts PERSONNE5.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les consorts PERSONNE5.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation introductive d'instance en la pure forme.

Ils soutiennent avoir régulièrement procédé au paiement des charges et n'auraient jamais été inquiétés.

Entretemps, il semblerait que différents syndics se seraient succédés.

Contrairement à ce qu'affirmerait le SOCIETE1.), les consorts PERSONNE5.) n'auraient jamais refusé de procéder au paiement des charges communes. Ils auraient régulièrement poursuivi leurs paiements sur ce qu'ils pensaient être le compte bancaire du syndicat de la copropriété et n'auraient jamais reçu le moindre appel relativement à des défauts de paiement.

En effet, ils n'auraient jamais été destinataires de rappels. En effet, le SOCIETE1.) ne verserait pas la moindre preuve de demande de paiement avant l'année 2022.

Or, compte tenu des montants qui seraient réclamés, il paraîtrait pour le moins curieux qu'une demande en paiement ne soit pas adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

C'est la raison pour laquelle les consorts PERSONNE5.) auraient été surpris lors de la réception par courriel le 8 février 2022 du décompte des charges 2021/2022, mettant en compte un montant de 24.508,77.-euros qui serait redû.

Étonnés de cette demande et du montant conséquent de la somme qui leur était imputée, les consorts PERSONNE5.) auraient souhaité procéder à plusieurs vérifications.

C'est à cette occasion qu'ils se seraient rendus compte que le syndicat n'était pas titulaire du compte bancaire sur lequel nombreux virements auraient été réalisés, mais que celui-ci appartenait à une personne tierce.

Ils soutiennent avoir été persuadés qu'ils s'acquittaient de leurs charges en bonne et due forme. Il ne s'agissait en aucun cas d'un refus de leur part de s'affranchir de leurs obligations.

Dès connaissance des faits, les consorts PERSONNE5.) auraient immédiatement entamé des démarches afin de se voir restituer les sommes versées sur le compte tiers, avec pour objectif de rembourser les sommes réellement et effectivement dues au SOCIETE1.) et sous réserve de vérification du montant exorbitant des arriérés tel qu'indiqué pour les années postérieures à 2019.

C'est à tort que le SOCIETE1.) remet en question la véracité de ces éléments.

Malgré leurs relances, les consorts PERSONNE5.) ne seraient malheureusement pas en mesure d'obtenir plus d'informations quant aux délais dans lesquels ces fonds pourront leurs être restitués ni quant à l'identité du propriétaire du compte litigieux.

Cette procédure serait toujours en cours.

D'ailleurs, les consorts PERSONNE5.) n'auraient jamais prétendu que les paiements effectués sur le compte tiers étaient libératoires.

Les explications fournies à ce titre n'auraient pour seule vocation que d'exposer la situation délicate dans laquelle ils se trouveraient et ne constitueraient en rien des allégations mensongères.

Des discussions auraient donc été entreprises entre les parties afin de pouvoir remédier à la situation de manière amiable, ce qui ressortirait des échanges de courriel entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE8.).

Aussi, à partir du mois de mars 2022, les consorts PERSONNE5.) soutiennent avoir procédé mensuellement au paiement de la somme de 256,95.-euros sur le compte bancaire du SOCIETE1.) correspondant au montant mensuel des avances sur charges mises à leur compte.

En août 2022, alors qu'ils n'avaient toujours pas obtenu le recouvrement des sommes payées erronément sur le compte d'une personne tierce, les consorts PERSONNE5.) auraient pris l'initiative de procéder, chaque mois, à un virement à hauteur de 513,90.-euros correspondant à près du double du montant normalement dû afin de commencer à apurer leur dette.

Au mois de décembre 2022, ils auraient ainsi apuré la somme de 1.027,80.-euros.

En juin 2023, un ordre permanent aurait également été mis en place à hauteur de 470.-euros, ce qui aurait été communiqué par voie de courrier au syndic « Agence PERSONNE1.) ».

Il y aurait lieu de noter que cet ordre de virement a été mis en place par les consorts PERSONNE5.), alors qu'ils auraient à souhait de s'acquitter de ce qu'ils redoivent

rapidement, mais dans la mesure de leur capacité contributive et sans préjudice quant à la véracité et l'effectivité de la somme redue.

Le règlement mis en place représenterait un surplus de 213,05.-euros par rapport au montant des avances mensuelles sur charges défini par le syndic.

On ne pourrait que souligner la mauvaise foi avec laquelle le SOCIETE1.) contesterait la mise en place de ce virement permanent.

En août 2023, les consorts PERSONNE5.) auraient encore pris l'initiative de consigner la somme totale de 1.650.-euros sur un compte bancaire leur appartenant, et ce, à nouveau dans l'objectif de pouvoir procéder au recouvrement d'une partie de la dette. Ce montant aurait encore été augmenté de 1.400.-euros, de sorte que la somme totale consigné s'élèverait actuellement à 3.050.-euros.

Ils soutiennent que le règlement de 3.050.-euros qui interviendra prochainement sur le compte bancaire du Syndicat, diminuerait donc encore le montant dû par eux.

Ils estiment qu'il ne saurait leur être reproché de refuser de payer les charges de copropriété, alors que ceux-ci auraient mis en œuvre tout ce qu'ils pouvaient afin de rétablir une situation qu'ils subiraient.

En droit, les consorts PERSONNE5.) contestent une quelconque violation du principe de l'estoppel. En effet, ce moyen serait une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui. Ce principe s'opposerait dès lors à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle aurait avancées auparavant.

Ce principe impliquerait que deux éléments au moins soient réunis, à savoir il faudrait que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui créé une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, il faudrait un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

En outre, le principe de l'estoppel trouverait uniquement à s'appliquer lorsqu'une partie procède à un changement de position en droit, de nature à induire en erreur sur ses intentions.

Or, il n'en serait rien.

Ce moyen devrait donc être rejeté pour être non fondé.

Principalement, les consorts PERSONNE5.) contestent le montant de la créance tant dans son principe que dans son quantum.

En application de l'article 2277 du Code civil, ils opposent la prescription quinquennale à la demande adverse, puisque les charges de copropriété seraient payables par année au sein de la résidence ADRESSE1.) ».

Dans ces circonstances, le SOCIETE1.) ne serait pas fondé à demander paiement des charges locatives pour les années 2014, 2015, 2016 et 2017, alors que son action serait prescrite.

Par conséquent, le montant demandé par le SOCIETE1.) devrait être réduit à hauteur de 12.876,28.-euros, au moins en tenant compte du fait que les consorts PERSONNE5.) seraient redevables chaque mois de la somme de 256,96.-euros, tel que cela ressortirait des divers décomptes versés par le SOCIETE1.) et sous réserve des montants effectivement redus au titre de ces année, ce qui ne ressortirait pas avec évidence des pièces adverses.

En sus des montants prescrits qui ne pourraient pas leur être réclamés, le montant de la créance telle que réclamée par le SOCIETE1.) devrait également être réduit, à hauteur des montants d'ores et déjà réglés par eux, tout en tenant compte des virements supplémentaires réalisés entre septembre et décembre 2022, ainsi que depuis le mois de juin 2023.

Ils demandent partant de débouter le SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 25.210,36.-euros pour être non fondée, ni justifiée.

Subsidiairement, les consorts PERSONNE5.) demandent de réduire le montant réclamé par le SOCIETE1.) en tenant compte des montants prescrits et des montant acquittés.

Compte tenu de leur situation, ils ne seraient pas en mesure d'honorer cette dette en un seul paiement.

Leur bonne foi ne pourrait être mise en doute au regard des mesures qu'ils auraient immédiatement mises en place, lorsqu'ils auraient eu connaissance de l'erreur matérielle quant au compte bancaire du syndicat. Ils auraient en effet immédiatement versé les avances mensuelles sur le bon compte et commencé à régler les arriérés.

Les consorts PERSONNE5.) offrent de régler la dette par mensualités de 300.-euros jusqu'à apurement complet du montant tel qu'il sera retenu par le Tribunal, étant précisé que le montant de 300.-euros sera versé en supplément du montant fixé pour les avances, qui serait de 418,85.-euros.

Les consorts PERSONNE5.) contestent finalement l'indemnité de procédure et les frais et honoraires d'avocats réclamés par le SOCIETE1.) et demandent à leur tour la

condamnation du le SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, ainsi que des frais et honoraires d'avocats à hauteur de 2.500.-euros.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

3.1.2. Quant au moyen tiré de la prescription

Les consorts PERSONNE5.) soulèvent la prescription de la demande en ce qui concerne les charges de copropriété se rapportant aux exercices 2014, 2015, 2016 et 2017.

Aux termes de l'article 34, alinéa 1er, de la loi modifiée du 16 mai 1975 *« sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans »*.

Le libellé de l'article 34, 1er alinéa, de la loi du modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est identique à l'article 42, 1er alinéa, de la loi française n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il est admis en jurisprudence française que les actions relatives aux recouvrements de charges relèvent de l'article 42, alinéa 1er, de la loi de 1965, selon lequel les actions personnelles nées de son application se prescrivent par dix ans (Cass. 3e civ., 11 mai 2000 : JurisData n° 2000-001941 ; Loyers et copr. 2000, comm. 281. – Cass. 3e civ., 1er mars 2006 : JurisData n° 2006-032436. – CA Paris, 27 mars 1996 : JurisData n° 1996-020631 ; Loyers et copr. 1996, comm. 319. – CA Paris, 29 sept. 2005 : JurisData n° 2005-282555).

Le texte français étant identique à la loi luxembourgeoise, et l'action du SOCIETE1.) n'étant pas à qualifier de réelle, ni de possessoire ou de pétitoire (cf. en ce sens, PERSONNE9.) et PERSONNE10.), Copropriété des immeubles bâtis, éd. 1978, p. 71), il échet de retenir que l'action du SOCIETE1.) est soumise à la prescription décennale de l'article 34, alinéa 1er, précité.

Il est admis que le point de départ de la prescription coïncide avec la date à laquelle le titulaire du droit est en mesure d'agir efficacement (Répertoire de droit civil Dalloz, verbo « prescription extinctive », n° 233). Pour qu'un droit se prescrive, il faut non seulement qu'il soit né, mais qu'il puisse être exercé, que le créancier ait un moyen d'agir (PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE13.), « Le régime des créances et des dettes », 2005, LGDJ, p. 1147).

Le point de départ du délai de prescription, comme la prescription elle-même, sont un fait juridique, dans le sens d'événement auquel la loi attache des conséquences

juridiques non voulues par les intéressés (J. GHESTIN, G. GOUBEAUX, Droit civil, Introduction générale, 3e éd., n° 598; E.D. Civil, Preuve, n° 1107).

Dans la mesure où le SOCIETE1.) agit à l'encontre des consorts PERSONNE5.) en recouvrement des charges de copropriété, il y a lieu de retenir que le délai de prescription commence à courir à partir du moment où les créances alléguées présentaient les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité nécessaires à leur égard pour permettre au SOCIETE1.) d'agir en leur recouvrement contre les consorts PERSONNE5.)

A cet égard, le tribunal décide que le délai de prescription décennale commence à courir à partir des procès-verbaux des assemblées générales portant approbation des comptes pour les exercices y afférents.

S'agissant des exercices, 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021, le mandataire du SOCIETE1.) a versé le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 novembre 2021 ayant approuvé les décomptes pour ces exercices.

Même si le SOCIETE1.) ne verse pas de procès-verbal d'une assemblée générale pour les exercices 2014 à 2017, le tribunal constate que l'assignation date du 26 mai 2023, donc de moins de dix ans après l'année 2014 pour laquelle des charges sont demandées.

Il s'ensuit que l'action du SOCIETE1.) n'est pas prescrite.

Aucun autre moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, la demande du SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.2. <u>Quant au fond</u>

3.2.1. <u>Quant au principe de l'estoppel</u>

Le SOCIETE1.) invoque encore le principe d'estoppel en faisant valoir que les consorts PERSONNE5.) auraient admis dans leurs courriels de redevoir le solde leur réclamé et auraient admis *« qu'ils ont à souhait de s'acquitter de ce qu'ils redoivent rapidement »,* pour ensuite introduire des éléments de contestations dans le débat judiciaire.

La fin de non-recevoir spéciale connue sous le nom d'estoppel interdit aux contractants de se contredire au détriment d'autrui.

L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui a également fait son entrée en droit luxembourgeois. Ainsi, selon la jurisprudence, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles, sinon son action en justice sera rejetée. Le concept a été repris par la Cour de cassation luxembourgeoise, qui en fait application au regard des moyens de cassation produits

dans le cadre du pourvoi en cassation (cf. Cour de cassation, 18 juin 2015, arrêt n° 53/15).

Même si dans les pays de common law l'estoppel n'est pas une notion uniforme, elle y obéit à des conditions d'application précises et sert à empêcher celui qui, par ses paroles ou son comportement, a créé une apparence trompeuse, de contredire cette apparence dès lors qu'elle a servi de base à l'action d'un partenaire ou d'un tiers. Il faut donc non seulement qu'une personne dise puis se contredise, mais encore qu'une autre personne ait modifié sa position en raison de cette apparence trompeuse (cf. Cass. ass. plén. 27 févr. 2009 n° 07-19.841).

Pour que la théorie de l'estoppel s'applique, le comportement critiqué doit être de nature à tromper les attentes légitimes de l'adversaire, partant, en d'autres mots, à l'induire en erreur (cf. Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro du rôle 45277).

Grâce à elle, on annihile le comportement incohérent de celui qui cherche à remettre en cause devant les tribunaux une situation qu'il a lui-même provoquée.

D'ailleurs, la qualification de *« fin de non-recevoir »* est tout à fait justifiée. C'est bien l'action qui est en cause. Le demandeur se contredisant au détriment d'autrui n'a pas le droit de demander au juge à ce qu'il soit statué sur le bien-fondé de sa prétention. La fin de non-recevoir sanctionnant l'action, on comprend alors pourquoi ce moyen de défense ne peut être opposé qu'à des prétentions contradictoires. Comme l'indique PERSONNE14.) (Rép. Dalloz procédure civile, V° Action en justice, n° 244), ce principe ne peut être invoqué lorsqu'il y a contradictions entre différentes allégations d'un plaideur au cours d'un même procès, ou encore lorsqu'une allégation est en contradiction avec une prétention.

L'estoppel ne saurait être utilisé pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties (cf. Cour d'appel, 27 mars 2014, numéro du rôle 37018 ; Cour d'appel, 10 janvier 2018, numéro du rôle 39056 ; Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro du rôle 45277). Le débat judiciaire est tel qu'en fonction de l'évolution de l'instance de nouveaux faits surgissent, de nouvelles preuves sont apportées et de nouveaux moyens sont proposés. Il est donc permis aux parties de changer de point de vue, d'angle d'attaque, de stratégie de défense (cf. Th. Hoscheit, Le droit judiciaire privé, 2ième éd., n° 611).

Le tribunal constate que les consorts PERSONNE5.) ont soutenu avoir payé les avances sur charges sur un compte tiers, ceux-ci expliquant qu'ils n'auraient jamais prétendu que les paiements effectués sur le compte tiers étaient libératoires.

Le fait qu'ils soulèvent la prescription des certains montants pour demander à réduire la créance, n'est pas de nature à prouver qu'ils se soient contredits.

Partant, le moyen du principe de l'estoppel soulevé par le SOCIETE1.) est à déclarer non fondé.

3.2.2. <u>Quant au bien-fondé de la demande du SOCIETE1.)</u>

Les consorts PERSONNE5.) contestent la demande en son principe et en son quantum

Il convient de rappeler que si le délai de deux mois imparti par l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis pour agir judiciairement s'est écoulé, une résolution ne peut plus être mise en cause par voie d'exception dans le cadre d'une demande principale ; en d'autres termes, si le syndicat des copropriétaires agit à l'encontre d'un copropriétaire récalcitrant devant le tribunal de paix afin de recouvrer les sommes dues par ce dernier, celui-ci ne peut plus solliciter devant cette juridiction – toujours à admettre qu'elle soit compétente à ce sujet – l'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ayant approuvé les décomptes afin de tenter d'échapper à une condamnation (cf. JPL 30 mai 2018, Rép. fisc. n° 1934/18).

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 liée à une répartition erronée des charges. Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision des assemblées générales ayant approuvé les comptes et la répartition des charges n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part. Doit encore être honorée par chaque copropriétaire la répartition des charges effectuées par le syndic qu'elle soit illégale ou même fantaisiste du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été remise en cause conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (TAL 3e chambre, 12 décembre 2003, n° 76951 du rôle).

Les comptes généraux, dans la mesure qu'ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prennent nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires et il en découle qu'en approuvant les comptes généraux l'assemblée générale a implicitement mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (ibid.).

Bien que l'article 34, alinéa 1er, de la loi modifiée du 16 mai 1975 prévoie que les actions personnelles nées entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par dix ans, la prescription de deux mois, prévue par l'alinéa 2 de l'article 34 susvisé, s'applique aux décomptes individuels approuvés par l'assemblée générale dans le cadre de l'approbation des décomptes généraux.

En l'occurrence, le SOCIETE1.) réclame actuellement le montant total de 31.304,89.- euros au 22 mars 2024, sinon le montant de 25.210,36.-euros au 25 octobre 2022.

Le Tribunal constate s'agissant des exercices, 2018/2019, 2019/2020 et 2020/2021 que ceux-ci ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 11 novembre 2021 ayant approuvé les décomptes pour ces exercices.

Le SOCIETE1.) ne verse cependant aucun procès-verbal d'assemblée ayant approuvé les exercices 2014 à 2017.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre au SOCIETE1.) de verser le/les procès-verbal(verbaux) d'assemblée ayant approuvé les charges pour les exercices 2014 à 2017.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

dit que la demande du SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) n'est pas prescrite ;

dit le moyen tiré du principe de l'estoppel non fondé ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre au SOCIETE1.) DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) de verser le/les procès-verbal(verbaux) d'assemblée ayant approuvé les charges pour les exercices 2014 à 2017 ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et dépens.