

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00050

Audience publique du mercredi, 6 mars 2024.

Numéro du rôle : TAL-2024-00468

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 12 décembre 2023,

comparaissant par Maître Jean LUTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

défallante.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

En vertu d'une autorisation présidentielle de Madame Christina LAPLUME, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 17 novembre 2023 et par exploit d'huissier des 6 et 7 décembre 2023, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ALIAS1.) (ci-après « le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ») a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de la société anonyme SOCIETE4.) SA sur toutes sommes, deniers, titres, actions, obligations ou créances qu'elles doivent ou devront à la société anonyme SOCIETE2.) SA pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 750.090,62.-euros, sous réserve expresse des intérêts.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie défenderesse, la société anonyme SOCIETE2.) SA, par exploit d'huissier du 12 décembre 2023, ce même exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée pour le même montant.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 15 décembre 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-00468. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 31 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 février 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE demande de condamner la société anonyme SOCIETE2.) SA à lui payer la somme de 750.090,62.-euros, ainsi que la validation de la saisie-arrêt pour cette somme.

Il demande également la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) SA à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître André LUTGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE fait valoir que la société anonyme SOCIETE2.) SA est copropriétaire à raison de 270,8113 millièmes de la copropriété ALIAS1.), établie à L-ADRESSE4.).

Sur base de 4 factures n°NUMERO3.) (Q1/2022) du 1^{er} juillet 2022, n°NUMERO4.) (Q2/2022) du 1^{er} juillet 2022, n°NUMERO5.) (Q3/2022) du 1^{er} juillet 2022 et n°NUMERO6.) (Q4/2022) du 1^{er} octobre 2022, chacune d'un montant de 87.091,50.-

euros, adressées à la société anonyme SOCIETE2.) SA et basées sur le budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2022 pour un total de 348.366.-euros, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE avait introduit une assignation en justice contre la société anonyme SOCIETE2.) SA ainsi qu'une saisie-arrêt.

La première affaire serait inscrite sous le rôle numéro TAL-2023-04611 et la deuxième sous le rôle numéro TAL-2023-04901.

Suite à trois assemblées générales tenues en date des 2 août 2023, 17 août 2023 et 28 septembre 2023, d'autres montants seraient venus à échéance.

Sur base d'un décompte du 9 novembre 2023, le montant total redû par la société anonyme SOCIETE2.) SA s'élèverait actuellement à la somme de 1.098.456,62.-euros.

La société anonyme SOCIETE2.) aurait reçu au fil du temps notification des décomptes, factures, demandes d'avances, notes de crédit, etc.

Déjà dans le passé, la société anonyme SOCIETE2.) SA aurait promis que les virements allaient être réalisés sous peu ou qu'elle allait bientôt être en mesure de payer.

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE renvoie encore à différents rappels et mises en demeure qui ont été adressés à la société anonyme SOCIETE2.) SA, la dernière mise en demeure datant du 16 octobre 2023.

Eu égard au montant élevé de la créance et du fait que malgré promesses de paiement, plus aucun paiement n'aurait été enregistré, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE craint que la société anonyme SOCIETE2.) SA ne soit en train d'organiser son insolvabilité.

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE estime que sa créance serait certaine, liquide et exigible, ainsi qu'incontestable.

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE invoque à l'appui de sa demande l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives dans leur lot* ».

Il rappelle d'autre part les principes applicables en la matière tels qu'ils auraient été dégagés par la doctrine et la jurisprudence :

Chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondant à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de la quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires, le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celle du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale.

Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement des provisions sur les dépenses courantes de l'exercice décidées par l'assemblée générale ».

Eu égard au fait que le montant total actuellement redû s'élève à la somme de 1.098.456,62.-euros et que ce montant englobe les 4x 87.091,50.-euros = 348.366.-euros pour lequel une assignation en justice, ainsi qu'une saisie-arrêt auraient déjà été introduites, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE demande la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) SA pour le montant de 750.090,62.-euros (=1.098.456,62 – 348.366), ainsi que la validation de la saisie-arrêt pour ce montant.

3. Motifs de la décision

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « [...] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public. Il appartient en particulier au juge d'examiner la pertinence des éléments de preuve produits (en ce sens Cass. fr. civ. II, 20 mars 2003, n° 01-03.218, *Bull. civ.* 2003 II, n°71, p. 62 ; *JCP G* 2003, II, 101150, p. 1681 ; Cass. fr. civ. II, 16 octobre 2003, n° 02-17.049 ; *Bull. civ.* II, n°309, p. 252 ; *D.* 2003, Inf. rap., p. 2670 ; Cass. fr. civ. II, 17 novembre 2022, n° 20-20.650, publié au *Bull.*).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où la société anonyme SOCIETE2.) SA n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande du SYNDICAT DE LA COPROPRIETE sera analysée.

3.1. Quant à la recevabilité

Il résulte du document intitulé « *modalités de remise d'acte* » établi en date du 12 décembre 2023 que l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, a procédé à la signification de l'exploit d'assignation au siège social de la société SOCIETE2.) SA, celui-ci ayant vérifié l'exactitude de l'adresse auprès du registre de commerce et des sociétés. Il a cependant dû constater que personne, respectivement personne ayant qualité de recevoir copie de l'acte n'a pu être trouvée sur les lieux. Il a encore précisé qu'une copie de l'exploit d'assignation a été laissée à l'adresse du destinataire sous enveloppe fermée et qu'une autre copie a été envoyée, dans le délai prévu par la loi, par lettre simple au destinataire. L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA, en application de l'article 79 alinéa 1^{er} du même code.

La demande du SYNDICAT DE LA COPROPRIETE n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal

n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant à la régularité de la procédure de saisie-arrêt

L'article 699 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *dans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité.* »

L'exploit de dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité doit indiquer en vertu de quel titre la saisie est pratiquée, à quelle date et pour quelle somme, sans devoir contenir la copie du titre en question (TAL, 13 juillet 1988, n°43/1988).

L'exploit de dénonciation du 12 décembre 2023 a été signifié dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt des 6 et 7 décembre 2023 et il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir une ordonnance du 17 novembre 2023 de Madame Christina LAPLUME, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, la date et la somme pour laquelle elle est pratiquée.

En vertu de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, « *dans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite.* »

L'exploit de contre-dénonciation a été signifié à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 15 décembre 2023.

Il s'ensuit que les actes, valables en la forme et régulièrement signifiés, ont été faits dans les délais prévus par les articles précités du Nouveau Code de procédure civile.

La procédure de saisie-arrêt est partant régulière.

3.3. Quant au fond

En vertu des dispositions de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots (...)* ».

L'article 34 alinéa 2 de la loi précitée dispose en outre que « *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.* »

Il convient également de préciser que tant qu'une décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de la copropriété n'a pas été annulée à la suite d'un recours

formé par un copropriétaire opposant ou défaillant, la décision s'impose aux copropriétaires et les charges communes couvertes par cette approbation restent exigibles, d'autant qu'un tel recours n'a pas d'effet suspensif.

Un copropriétaire ne peut dès lors refuser le paiement de ses charges tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice n'a pas été annulée. Il a l'obligation de s'acquitter de sa quote-part de charges pour l'exercice concerné, quitte à en obtenir le remboursement si la décision de l'assemblée est ultérieurement annulée sur leur demande par le Tribunal.

Il résulte d'un extrait de compte du 9 novembre 2023 que la société anonyme SOCIETE2.) SA redoit le montant de 1.098.456,62.-euros à titre de solde redu au titre des décomptes pour l'année 2019, 2020 et 2021, ayant été approuvés suivant assemblée générale ordinaire du 2 août 2023, à titre de solde redu au titre du décompte pour l'année 2022, ayant été approuvé suivant assemblée générale ordinaire du 17 août 2023, à titre de solde redu du chef d'un appel de fonds extraordinaire ayant été approuvé suivant assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2023, ainsi qu'au titre d'avances sur charges, déduction faite du montant de 348.366.-euros (= 4 x 87.091,50.-euros) qui a fait l'objet d'une assignation du 9 février 2023 et dont l'affaire est actuellement pendante devant la 20^{ème} chambre du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg.

Au regard des procès-verbaux des assemblées ayant donné approbation des comptes annuels, des avances sur charges et d'un appel de fonds extraordinaires et en l'absence de contestations quant à l'extrait de compte produit en cause, la demande en paiement du montant réclamé de 750.090,62.-euros est à dire fondée.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DE LA COPROPRIETE le montant de 750.090,62.-euros et de valider la saisie-arrêt pour le même montant.

3.4. Quant aux demandes accessoires

3.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE demande la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) SA à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

Le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du SYNDICAT DE COPROPRIETE les frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

3.4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean LUTGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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 ;

la dit fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer au SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ALIAS1.) le montant de 750.090,52.-euros ;

déclare bonne et valable la saisie-arrêt des 6 et 7 décembre 2023 pratiquée par le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ALIAS1.) entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de la société anonyme SOCIETE4.) SA pour le montant de 750.090,52.-euros ;

dit qu'en conséquence, toutes les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers la partie saisie, la société anonyme SOCIETE2.) SA, seront versées par elles entre les mains de la partie saisissante, le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ALIAS1.), jusqu'à concurrence du montant de 705.090,52.-euros ;

condamne encore la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer au SYNDICAT DE LA COPROPRIETE ALIAS1.) une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean LUTGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.