

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00104

Audience publique du mercredi, 29 mai 2024.

Numéro du rôle : 187.044

Composition :

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

ENTRE

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, établie et ayant ses bureaux dans l'Hôtel de Ville sis à L-1648 Luxembourg, 42, place Guillaume II, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, poursuites et diligences de son receveur communal, actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 21 août 2017,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendue l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG (ci-après « **la VILLE DE LUXEMBOURG** ») par l'organe de Maître Yves MURSCHEL, avocat, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « **le SOCIETE2.)** »), par l'organe de Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat constitué.

Objet du litige

Le litige a trait au recouvrement du solde d'une facture émise par la VILLE DE LUXEMBOURG pour la fourniture d'eau aux copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 21 août 2017, la VILLE DE LUXEMBOURG, comparaisant par Maître Gérard A. TURPEL, a fait donner assignation au SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS s'est constitué pour le SOCIETE2.) en date du 11 octobre 2017.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 187.044 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée en date du 18 mai 2020.

Par bulletin du même jour, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 mai 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2 du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 mai 2020 par le président de chambre.

Par jugement n° TALCH08/00143 du 30 juin 2020, le tribunal a rejeté le moyen de prescription soulevé par le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) ; a reçu la demande principale en la forme ; a constaté que les parties sont liées par un contrat de fourniture d'eau ; a rejeté le moyen de l'ADMINISTRATION

COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG tiré du principe d'estoppel ; avant tout autre progrès en cause, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture, en application des articles 62 et 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de prendre position sur le point relevé dans la motivation du jugement ; a invité Maître Gérard A. TURPEL à conclure jusqu'au 7 août 2020 ; a invité Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS à conclure jusqu'au 18 septembre 2020 ; a refixé l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 22 septembre 2020, à 9h00 heures, salle TL.0.11, rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint-Esprit de Luxembourg, pour conférer de l'état de la cause ; a sursis à statuer pour le surplus ; a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 26 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 13 mars 2024 pour plaidoiries. Pour courrier du 13 mars 2024, l'audience de plaidoiries a été refixée au 20 mars 2024.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

Prétentions et moyens des parties

La VILLE DE LUXEMBOURG

La VILLE DE LUXEMBOURG sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation du SOCIETE2.) à lui payer la somme de 26.245,64.- euros, sinon la somme de 18.895,90.- euros, avec les intérêts tels que de droit à compter du 17 mars 2017, date de notification de l'ordonnance de paiement, sinon à partir du 21 août 2017, la date de l'assignation, jusqu'à solde.

Elle demande en outre à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Elle réclame enfin une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation du SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, la VILLE DE LUXEMBOURG expose qu'elle fournit de l'eau pour l'immeuble sis à ADRESSE3.) ; que le compteur posé sur la conduite principale à l'entrée de l'immeuble a été relevé le 27 octobre 2008 ; qu'au cours des années subséquentes, elle a établi des factures d'acompte et de décompte sur base d'une estimation tenant compte de la quantité d'eau consommée pendant la période précédant la lecture du compteur du 27 octobre 2008 ; qu'elle a demandé, à de multiples reprises et au moins une fois par an, d'avoir accès au compteur afin de pouvoir procéder à son relevé et de lui permettre de baser sa facture de décompte non plus sur une estimation de la consommation, mais sur la consommation réelle et d'établir ses factures d'acompte sur base de la consommation récente ; qu'à chaque fois, elle a trouvé porte close ; que conformément à sa pratique habituelle en cas d'absence du client, elle a laissé à l'immeuble une fiche sur laquelle les différents copropriétaires et/ou le syndic de l'immeuble pouvaient mentionner les indices du compteur ; qu'elle n'a jamais reçu ce

document en retour, de sorte qu'elle n'avait comme seule possibilité que de continuer à baser ses factures sur une estimation de la consommation ; que le 17 décembre 2013, le compteur a été remplacé et a fait l'objet d'un relevé ; que la différence entre l'indice du 17 décembre 2013 et celui du 27 octobre 2008 a permis de fixer la consommation entre ces deux dates à 6.740 m³ ; qu'il s'est alors avéré que les factures d'acompte et de décompte de 2008 à 2013 basées sur une estimation ne couvraient qu'une partie du coût de la consommation réelle ; que le 15 septembre 2014, elle a établi une facture de décompte pour un montant de 35.728,42.- euros portant sur la consommation jusqu'au 26 juin 2014, date de la première lecture du nouveau compteur ; que le 24 septembre 2014, le syndic a contesté la consommation antérieure au 15 septembre 2009 en invoquant la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ; qu'il y a ensuite eu un échange de courriers entre parties ; qu'en date du 15 septembre 2015, elle a dressé une note de crédit relative à la consommation enregistrée entre le 27 juin 2014 et le 7 juillet 2015 portant sur un montant de 4.492,78.- euros, étant donné que sur cette période, la consommation estimée a été supérieure à la consommation réelle ; qu'en date du 27 novembre 2015, le mandataire du SOCIETE2.) n'a plus contesté le montant de la facture, mais a demandé s'il était possible de s'accorder sur un paiement échelonné ; qu'en date du 7 janvier 2016, elle a accepté que le montant redû soit réglé moyennant six paiements mensuels ; qu'en date du 23 février 2016, le mandataire du SOCIETE2.) a demandé s'il était possible de procéder au remboursement du montant sur une période de cinq ans ; qu'en date du 24 février 2016, elle a accepté un paiement échelonné sur une période de deux ans ; qu'entre janvier et mars 2016, le SOCIETE2.) lui a payé un montant de 2.000.- euros et deux montants de 1.500.- euros ; qu'en date du 16 septembre 2016, elle a dû constater que les paiements avaient été arrêtés et qu'un solde 26.245,64.- euros restait dû ; que dans la mesure où le SOCIETE2.) refuse actuellement de s'exécuter, il y a lieu à contrainte judiciaire.

Elle conclut au rejet de l'ensemble des demandes et moyens formulés par le SOCIETE2.).

En réplique aux contestations adverses, elle souligne qu'il ressort des derniers courriers échangés entre parties que le SOCIETE2.) ne contestait plus le montant de sa dette, mais demandait uniquement que des facilités de paiement lui soient accordées. Elle donne encore à considérer que le SOCIETE2.) a procédé volontairement à trois paiements partiels pour un total de 5.000.- euros. La position actuelle du SOCIETE2.) serait donc en contradiction avec son attitude antérieure et serait, en tant que telle, à rejeter par application du principe selon lequel nul ne peut se contredire aux dépens d'autrui.

Elle insiste encore sur le fait que l'absence de lecture du compteur trouve son origine dans un manquement du SOCIETE2.), à savoir l'absence d'une personne lors des visites des employés de la VILLE DE LUXEMBOURG et le non-renvoi de la carte-réponse indiquant l'indice qu'il aurait relevé lui-même sur le compteur. Elle estime que le SOCIETE2.) a ainsi violé le principe selon lequel les contrats s'exécutent de bonne foi. En effet, selon elle, l'obligation d'exécution de bonne foi implique, en cas d'absence lors du premier passage des agents du service des compteurs, que le client prenne contact avec le service de lecture des compteurs pour fixer un rendez-vous. En cas d'absence lors de ce rendez-vous, cette obligation oblige le client d'informer le service de sa consommation réelle, notamment en renvoyant le document reprenant l'indice qu'il a relevé lui-même sur le compteur.

A titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal considérerait qu'elle a commis une faute en étant empêchée de procéder à la lecture pendant plusieurs années, elle conteste l'existence de tout dommage dans le chef du SOCIETE2.), en soulignant que l'absence de lecture compteur a, au contraire, permis à ce dernier de conserver la différence entre le coût de la consommation réelle et celui de la consommation estimée, et de faire fructifier cet argent pendant toute cette période.

Elle relève par ailleurs que la demande du SOCIETE2.) visant à voir procéder à une vérification du fonctionnement du compteur n'a été formulée qu'en date du 12 mai 2015, alors que le compteur avait été remplacé dès le 17 décembre 2013. Elle affirme encore qu'il est techniquement impossible de vérifier postérieurement à un remplacement le fonctionnement correct du compteur pendant le temps où il était installé dans les lieux, de sorte qu'un expert n'aurait pas pu calculer la consommation réelle en opérant des tests sur le compteur remplacé. Par conséquent, la destruction du compteur n'entraînerait aucune conséquence.

En outre, elle estime que l'article 23 du règlement communal invoqué par le SOCIETE2.) n'est pas applicable en l'espèce dans la mesure où la vérification prévue par cet article est une vérification qui est réalisée à un moment où le compteur est en fonctionnement et non à un moment où ce compteur a été remplacé, puisqu'il est impossible de vérifier le bon fonctionnement d'un compteur qui n'est plus sur le réseau.

Elle souligne que la consommation réelle antérieure au remplacement du compteur peut être déterminée en constatant l'indice de ce compteur après le remplacement. Ainsi, les photographies du compteur prises entre son remplacement et sa destruction permettraient de prouver que le compteur indiquait un indice de 44832 au moment de son remplacement.

En réponse aux conclusions adverses, elle réplique encore que les relevés opérés par la société SOCIETE3.) ne sont pas pertinents, étant donné que la différence entre la consommation enregistrée par le compteur collectif et la somme des consommations enregistrées par les compteurs individuels s'explique par le fait que le compteur collectif n'enregistre pas la même consommation que celle enregistrée par les compteurs individuels.

L'immeuble comporterait neuf appartements et un local à usage commercial, mais il n'y aurait que neuf compteurs pour la consommation d'eau froide et huit compteurs pour la consommation d'eau chaude, ce qui signifierait que la consommation d'eau froide d'un copropriétaire et les consommations d'eau chaude de deux copropriétaires ne sont pas prises en compte. De plus, il aurait été constaté lors d'une visite des lieux des agents de la VILLE DE LUXEMBOURG que plusieurs conduites d'eau ne disposaient pas d'un compteur SOCIETE3.). Il existerait dès lors des éléments permettant d'expliquer la différence entre la consommation relevée par le compteur collectif et la consommation relevée par la société SOCIETE3.) sur les différents compteurs individuels.

Elle affirme également qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les acomptes payés entre 2008 et 2013, étant donné que ses factures de décompte pour ces années feraient déjà déduction des acomptes payés pendant l'année en question.

Invoquant l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, elle soulève par ailleurs l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, au motif que celle-ci constitue une demande nouvelle violant le principe de l'immutabilité du litige. Subsidiairement, elle conclut à voir débouter le SOCIETE2.) de sa demande pour être non fondée.

Dans ses conclusions notifiées le 26 avril 2019, la VILLE DE LUXEMBOURG explique que les factures d'acomptes versées par le SOCIETE2.) permettent de constater que l'absence de lecture du compteur ne remonte pas au 27 octobre 2008, comme elle avait précédemment indiqué, mais à une date antérieure, à savoir au 5 juillet 2007. La dernière lecture ayant donné lieu à une facturation aurait eu lieu en date du 31 juillet 2005, de sorte que la période litigieuse (s'étendant donc du 31 juillet 2005 au 17 décembre 2013) serait plus longue qu'initialement supposée et permettrait de justifier aisément la différence importante entre la consommation réelle et la consommation estimée. La lecture du 27 octobre 2008 serait une lecture dite de contrôle qui ne serait pas prise en compte pour la facturation.

Face au moyen de prescription soulevé par le SOCIETE2.), elle rappelle qu'elle était dans l'incapacité d'agir jusqu'à la date à laquelle elle aurait pu à nouveau procéder au relevé du compteur, à savoir lors du remplacement du compteur effectué le 17 décembre 2013. Cette impossibilité d'établir l'existence d'une créance et son montant aurait eu pour effet que le délai de prescription n'a pu commencer à courir que le lendemain du jour de la lecture du compteur, soit le 18 décembre 2013, de sorte que le délai de cinq ans n'aurait expiré que le 17 décembre 2018 à minuit. Étant donné que l'assignation a été signifiée le 21 août 2017, la demande ne serait pas prescrite.

Elle considère en outre que l'interruption de la prescription ne doit pas être fixée au jour de la signification de l'assignation, mais, conformément à l'article 2248 du Code civil, au jour de la reconnaissance de la dette par le débiteur qui se serait réalisée le 27 novembre 2015, sinon le 20 janvier 2016, sinon le 8 mars 2016, sinon le 15 mars 2016. Elle renvoie dans ce contexte aux courriers lui adressés par le SOCIETE2.), respectivement le mandataire de celui-ci, ainsi qu'aux paiements partiels effectués par le SOCIETE2.). En ordre subsidiaire, elle soutient que ces mêmes faits (courrier, paiements partiels) valent renonciation à une prescription acquise au sens de l'article 2220 du Code civil.

Après le jugement n° TALCH08/00143 du 30 juin 2020, la VILLE DE LUXEMBOURG fait valoir que le fait, dans le cadre de négociations entre les parties, de ne plus contester ni le principe ni le montant de sa dette et de se contenter de demander des facilités de paiement constituerait manifestement une reconnaissance de dette explicite, sinon implicite. Ceci serait d'autant plus vrai que ces courriers auraient été suivis du paiement d'acomptes.

Quant au prétendu dépassement de pouvoir par le syndic et/ou Maître Lex THIELEN, la VILLE DE LUXEMBOURG fait valoir que la violation de son mandat par le syndic aurait dû mener le SOCIETE2.) à intenter une action en responsabilité contre celui-ci. De même, le dépassement du mandat par Maître Lex THIELEN ne saurait être invoqué sans avoir au préalable obtenu satisfaction dans le cadre d'une action en désaveu sur le fondement de l'article 496 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la prétendue nécessité d'une habilitation préalable par l'assemblée générale des copropriétaires, la VILLE DE LUXEMBOURG fait valoir que le syndic n'aurait pas besoin d'une telle habilitation en cas d'urgence qui aurait été donnée. En effet, elle aurait adressé au syndic un rappel et dernier avertissement avant les poursuites. Dans ces circonstances, le syndic aurait eu le droit de charger l'avocat de tout mettre en œuvre pour éviter un tel procès.

Si jamais une habilitation spéciale avait été nécessaire, la VILLE DE LUXEMBOURG invoque la ratification des opérations du syndic et le mandat apparent.

En effet, il ressortirait du procès-verbal de l'assemblée générale du SOCIETE2.) pour 2016 qui aurait eu lieu le 14 février 2017 qu'il aurait donné décharge au syndic pour sa gestion effectuée au cours de l'année 2016. L'assemblée aurait ainsi ratifié toutes les opérations effectuées en 2016 et notamment les trois paiements effectués respectivement le 19 janvier et les 7 et 16 mars 2016. En donnant quitus au syndic, l'assemblée aurait aussi ratifié le courrier du 23 février 2016 de Maître Lex THIELEN. Le quitus vaudrait ratification des actes qui auraient excédé les pouvoirs du syndic. De même, par le quitus accordé lors de l'assemblée générale du 6 avril 2016, le défendeur aurait ratifié le courrier du 27 novembre 2015 de Maître Lex THIELEN. Le fait que lors de l'approbation des comptes, l'assemblée prétendrait que « *cette somme n'est pas due, parce que les consommations individuelles n'ont pas changé au cours des 2 dernières années* » n'y changerait rien.

Il n'y aurait pas eu silence de la part du SOCIETE2.) qui aurait approuvé les comptes de 2015 et de 2016 et qui aurait donné quitus au syndic pour sa gestion relative aux exercices en question. De même, le procès-verbal du 14 février 2017 ne réitérerait pas de prétendues « *contestations précédentes* ».

À partir du moment où on procède au paiement sans réserve d'une facture, il y aurait présomption d'acceptation du bien-fondé de celle-ci. Le syndic aurait procédé aux paiements parce qu'il aurait reconnu le bien-fondé de la dette litigieuse en demandant des termes et délais par courrier du 27 novembre 2015.

Quant au fait que le SOCIETE2.) invoque une différence entre la consommation estimée et la consommation réelle, la VILLE DE LUXEMBOURG fait valoir que l'indice du compteur aurait été relevé avant son remplacement et qu'une photo confirmerait l'indice qui serait confirmé par une attestation testimoniale de la part de PERSONNE1.) du 28 juillet 2022.

Même dans l'hypothèse où une autorisation préalable du syndicat des copropriétaires aurait été requise, la VILLE DE LUXEMBOURG aurait pu raisonnablement croire que tant le syndic que Maître Lex THIELEN auraient agi avec l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Ni la VILLE DE LUXEMBOURG ni son litismandataire n'auraient à aucun moment prétendu que la consommation d'eau remonterait à la période de 2005 à 2008 et qu'elle serait prescrite. Il n'y aurait donc pas reconnaissance de prescription de sa part.

La VILLE DE LUXEMBOURG prétend qu'il y aurait bien reconnaissance de dette, et au moins un commencement de preuve par écrit résultant du courrier du 27 novembre 2015, qui serait complété par le courrier du 23 février 2016 et par les trois paiements effectués par le syndic.

Il n'y aurait pas erreur, vice du consentement, de la part du SOCIETE2.), cette erreur portant tout au plus sur les motifs, et étant par ailleurs inexcusable.

La facturation sur base d'une consommation estimée remonterait à l'été 2005 et la différence entre la consommation estimée et la consommation réelle intégrée dans la facture du 15 septembre 2014 n'aurait été engendrée qu'après le 27 octobre 2008, date à laquelle une lecture de contrôle du compteur aurait été effectuée par la VILLE DE LUXEMBOURG.

Pour les mêmes raisons, il n'y aurait pas de dol de sa part. La VILLE DE LUXEMBOURG insiste sur le fait que le SOCIETE2.) aurait décidé de renoncer à invoquer la prescription parce qu'il aurait su pertinemment que la dette n'aurait pas été prescrite étant donné que le délai de prescription n'aurait couru qu'à partir de la date du changement du compteur ayant donné lieu à un relevé d'indice, à savoir à partir du 17 novembre 2013, raison pour laquelle il aurait décidé de demander des termes et délais.

Le SOCIETE2.)

Le SOCIETE2.) conclut à voir débouter la VILLE DE LUXEMBOURG de l'intégralité de sa demande et réclame, de son côté, l'allocation d'une indemnité de procédure de 8.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la VILLE DE LUXEMBOURG au frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Il conteste la version des faits présentée par la VILLE DE LUXEMBOURG.

Il explique qu'il avait mandaté la société privée SOCIETE3.) pour établir régulièrement des relevés de consommation pour permettre une répartition des charges et frais de manière plus régulière et plus précise entre les copropriétaires de l'immeuble. Pour mener à bien ses missions, cette dernière aurait installé des compteurs individuels en sus du compteur principal de la VILLE DE LUXEMBOURG. Étant donné que les relevés effectués par la société SOCIETE3.) mentionnaient, pendant toute la période litigieuse, une consommation d'eau annuelle proche de 4.000.- euros, il aurait demandé à la VILLE DE LUXEMBOURG, à plusieurs reprises, de vérifier le fonctionnement de son compteur. Or, cette dernière lui aurait répondu que le compteur avait été détruit.

Il soutient qu'en vertu des articles 23 et 24 du règlement communal sur la distribution d'eau du 28 juin 2010, il était en droit de demander une vérification du compteur et s'il ne peut pas être procédé à une telle vérification, la VILLE DE LUXEMBOURG devrait accepter de procéder à une estimation de la consommation en comparant les périodes antérieure et postérieure à la période litigieuse. Faute d'avoir respecté les dispositions du règlement précité en empêchant une vérification impartiale du compteur litigieux, il appartiendrait à la VILLE DE LUXEMBOURG de procéder à cette comparaison de

périodes de consommation. À défaut de comparaison effectuée par la VILLE DE LUXEMBOURG, la demande en paiement de la facture litigieuse serait à rejeter.

Il fait encore plaider que la facture litigieuse ne tient pas compte des acomptes versés entre 2008 et 2013. En outre, la consommation d'eau annuelle réclamée par la VILLE DE LUXEMBOURG, à savoir 6.000.- euros, ne correspondrait pas à la consommation d'eau annuelle sur les périodes subséquentes, à savoir 3.432,09.- euros (facture du 30.09.2016) et 3.775,37.- euros (facture du 15 septembre 2017).

Par conclusions notifiées le 4 avril 2019, le SOCIETE2.) sollicite, par reconvention, la condamnation de la VILLE DE LUXEMBOURG à lui payer la somme de 6.925,60.- euros, soit 1.925,60.- euros à titre de remboursement des acomptes trop-payés antérieurement à la facture litigieuse ainsi que 5.000.- euros à titre de remboursement des acomptes payés pour l'apurement de la facture litigieuse. Dans ses conclusions subséquentes, il demande encore subsidiairement la condamnation de la VILLE DE LUXEMBOURG au paiement d'un montant de 640,80.- euros.

Par conclusions du 25 juillet 2019, le SOCIETE2.) soulève la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du Code civil et demande, à titre principal, à voir déclarer prescrite l'intégralité de la demande de la VILLE DE LUXEMBOURG.

Après le jugement n° TALCH08/00143 du 30 juin 2020, le SOCIETE2.) fait valoir que par parallélisme des formes, le syndic ne pourrait renoncer à agir en justice sans une décision d'assemblée générale à cet effet.

La lettre signée par Maître Lex THIELEN, conseil du syndic, ne pourrait pas s'interpréter comme une reconnaissance de dette valablement prise au nom du SOCIETE2.). Il s'agirait d'une initiative prise par le syndic lui-même qui n'aurait été ni approuvée ni validée par le SOCIETE2.). Lors des assemblées générales des années 2015 et 2016, il n'y aurait eu aucune approbation de la facture d'eau ou instruction au syndic de négocier un paiement échelonné.

La décharge donnée au syndic pour sa gestion au cours de l'année 2016 et les paiements intervenus ne constitueraient pas une reconnaissance de dette.

Il résulterait des dispositions du règlement communal de la VILLE DE LUXEMBOURG que, pour contester la facture, il appartenait au SOCIETE2.) de procéder à la vérification du compteur d'eau par une tierce entreprise. Or, la VILLE DE LUXEMBOURG ayant procédé à la destruction du compteur, la vérification serait devenue impossible.

Il y aurait alors eu un début de paiement, mais l'assemblée générale portant sur l'exercice 2016 aurait clairement indiqué que la copropriété entendait contester la facture litigieuse. Il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 avril 2016 que : *« L'assemblée à l'unanimité des voix présentes constate que cette somme n'est pas due parce que les consommations individuelles n'ont pas changé au courant des deux dernières années. »*

Cette résolution aurait clairement signifié que la dette ne devrait pas être payée et que l'étalement des paiements accordé au syndic par la VILLE DE LUXEMBOURG ne serait pas validé par le SOCIETE2.) qui le rejeterait.

Le quitus donné au syndic et l'approbation des comptes signifierait simplement qu'il ne serait pas reproché au syndic d'avoir pris des initiatives et tenté de trouver une solution amiable avec la VILLE DE LUXEMBOURG.

En effet, le syndic aurait eu le pouvoir de négocier avec la VILLE DE LUXEMBOURG, mais le résultat de ces négociations aurait dû être validé par le SOCIETE2.) lors de l'assemblée générale qui serait un organe souverain.

Il résulterait du procès-verbal du 24 mars 2015 que mandat avait été donné au syndic de contester la facture, objet du litige et non pas de la payer.

Le procès-verbal du 14 février 2017 approuvant les comptes de 2016 et donnant décharge au syndic pour le reste de sa gestion n'aborderait pas du tout la question des paiements litigieux. Cela ne porterait pas à conséquence parce que le point aurait été à l'ordre du jour des assemblées générales précédentes où la position des copropriétaires aurait été claire. Les copropriétaires n'auraient pas eu l'intention de revenir sur les décisions précédentes.

Le silence gardé par le SOCIETE2.) ne vaudrait pas acceptation de la facture litigieuse et le syndic n'aurait pas disposé d'un pouvoir de reconnaître la dette au nom et pour le compte du SOCIETE2.).

Le SOCIETE2.) réitère le moyen de la prescription. À supposer que le syndic ait pu agir valablement au nom du SOCIETE2.), la proposition formulée l'aurait été sur base d'informations erronées de la part de la VILLE DE LUXEMBOURG pour pouvoir écarter le moyen de la prescription.

La VILLE DE LUXEMBOURG serait en aveu d'avoir facturé des consommations d'eau pour une période prescrite.

Pour ce qui est de l'application de la théorie du mandat apparent, le SOCIETE2.) fait valoir que le syndic serait la partie faible par rapport à la VILLE DE LUXEMBOURG.

Pour ce qui est de la question de l'existence d'une reconnaissance de dette, le SOCIETE2.) fait valoir que la forme d'une telle reconnaissance ne serait pas respectée. Dans la mesure où la facture aurait été contestée, l'engagement ne pourrait en tout état de cause en aucun cas porter sur le montant total de la facture. Au maximum, l'engagement porterait sur les montants déjà payés.

Ces paiements seraient intervenus sur base de deux conceptions erronées : d'une part, il aurait été supposé qu'il convenait de payer pour ne pas voir l'eau coupée, d'autre part, il aurait été supposé que la demande de la VILLE DE LUXEMBOURG porterait sur une période non entachée de prescription.

Le postulat adverse selon lequel il y aurait commencement de preuve par écrit complété par d'autres éléments serait contesté.

Les différents courriers et paiements auraient été effectués à un moment où le SOCIETE2.) aurait pensé que la VILLE DE LUXEMBOURG avait correctement évalué la consommation d'eau, ce qui aurait nécessairement été le cas contraire si le syndic avait pu faire procéder à une vérification du compteur.

À supposer que le syndic avait pu engager le SOCIETE2.) et que les démarches puissent être considérées comme une reconnaissance de dette envers la VILLE DE LUXEMBOURG, il y aurait lieu de considérer que le consentement aurait été vicié.

Dans son courrier du 24 septembre 2014, le syndic aurait soulevé l'exception relative à la prescription, mais la VILLE DE LUXEMBOURG lui aurait opposé que la prescription ne pourrait pas jouer parce que la facture aurait porté sur une période postérieure à septembre 2009. Ce ne serait qu'en 2019 que la VILLE DE LUXEMBOURG aurait reconnu que la facturation aurait porté sur une période prescrite.

La validation contestée des prétentions financières de la VILLE DE LUXEMBOURG résulterait de manœuvres dolosives de sa part.

Les agissements de la VILLE DE LUXEMBOURG auraient entraîné des répercussions sur le consentement du SOCIETE2.), dans la mesure où la VILLE DE LUXEMBOURG aurait abusivement affirmé que les montants facturés n'auraient pas pu être considérés comme prescrits. Il y aurait eu manœuvre dolosive ayant entraîné une erreur d'appréciation ayant vicié le consentement.

La VILLE DE LUXEMBOURG ne prouverait pas que le montant de 26.245,64.- euros serait justifié. Au contraire, en reconnaissant que la somme réclamée serait entachée de prescription, elle ne ferait que valider le moyen du SOCIETE2.) selon lequel son obligation de paiement serait éteint.

Motifs de la décision

Il est rappelé que dans son jugement n° TALCH08/00143 du 30 juin 2020, le tribunal a rejeté le moyen de prescription soulevé par le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), de telle manière qu'il n'y a plus lieu de revenir sur ce moyen dans ce jugement.

Quant à la question de savoir si les agissements du SOCIETE2.) pouvaient valoir reconnaissance de dette, les parties, hors la question de savoir si ces agissements peuvent être qualifiés de reconnaissance de dette, s'opposent principalement sur les questions de savoir si le syndic et/ou Maître Lex THIELEN avaient le pouvoir de procéder à une telle reconnaissance de dette, voire si de tels actes auraient pu être ratifiés par le SOCIETE2.).

Conformément au principe général posé par l'article 1993 du Code civil, le syndic est obligé de rendre compte de sa gestion, Ce compte-rendu porte à la fois sur l'accomplissement de sa mission et sur les comptes proprement dits.

Il résulte de la jurisprudence constante que le quitus a l'effet essentiel de constituer une décharge de la gestion du syndic. Par le quitus, l'assemblée générale approuve les actes commis par le syndic dans l'exécution de son mandat ; cette approbation comporte par ailleurs la ratification d'actes éventuellement irréguliers commis par le syndic en dehors ou au-delà de son mandat (TAL, 28 mai 2013, n° 122/2013, n° 144.022 du rôle, CA, 2 février 2023, n° 13/23, n° CAL-2020-00711 du rôle). La ratification empêche ainsi le représenté, le syndicat des copropriétaires, d'invoquer l'inopposabilité de l'acte. Le quitus sans réserve de la gestion du syndic entraîne la ratification des actes passés par lui uniquement s'ils ont été portés à la connaissance de l'assemblée générale (Cass. fr. civ. III, 23 juin 1999, n° 97-17.085).

Lors de l'assemblée générale du 24 mars 2015 (pièce B1 de la farde de Maître ONIMUS), le SOCIETE2.) a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et donné quitus au syndic pour la gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31 décembre 2014. Il est cependant précisé ce qui suit : *« L'assemblée à l'unanimité des voix présentes et représentées décide d'adresser de nouveau une lettre à la VdL et au service des eaux pour contester la facture eau reçue en 2014. Si aucun progrès ne se présente, l'assemble décide de demander un avis juridique ».*

Lors de l'assemblée générale du 5 avril 2016 (pièce B2 de la farde de Maître ONIMUS), le SOCIETE2.) a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et donné quitus au syndic pour la gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31 décembre 2015. Il est cependant précisé ce qui suit : *« Après avoir demandé l'avis juridique, le syndic avait organisé un rendez-vous avec le service des eaux de la Ville de Luxembourg [...] compteur n'existe plus et à l'avis des responsables du service des eaux le compteur fonctionnait correctement. L'assemblée à l'unanimité des voix présentes constate, que cette somme n'est pas dû, parce que les consommations individuelles n'ont pas changées au courant des 2 dernières années ».*

Il résulte de ces deux procès-verbaux que tout en approuvant les comptes et en donnant quitus au syndic, le SOCIETE2.) conteste la facture litigieuse.

Lors de l'assemblée générale du 14 février 2017 (pièce B3 de la farde de Maître ONIMUS), le SOCIETE2.) a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et donné quitus au syndic pour la gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31 décembre 2016. Le procès-verbal de cette assemblée générale ne contient pas de propos sur la facture d'eau litigieuse.

Il ne résulte pas des éléments du dossier et il n'est même pas allégué que ces assemblées générales aient été attaquées par la voie de la nullité par un ou plusieurs copropriétaires.

En vertu de l'article 57 du Nouveau Code de procédure civile, *« le juge peut inviter les parties à fournir les explications de fait qu'il estime nécessaires à la solution du litige ».*

Dans la mesure où le procès-verbal de l'assemblée générale du 14 février 2017 (pièce B3 de la farde de Maître ONIMUS) n'est pas accompagné des comptes de l'exercice 2016 et des autres pièces communiquées aux copropriétaires en préparation de l'assemblée générale, il y a lieu, avant tout progrès en cause, d'inviter les parties à

communiquer ces pièces et à prendre position sur l'incidence éventuelle de ces éléments de fait.

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime qu'il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de conclure sur la question ci-avant soulevée.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° TALCH08/00143 du 30 juin 2020 ;

avant tout progrès en cause ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 26 janvier 2024, en application des articles 57 et 225 du Nouveau Code de procédure civile ;

invite les parties à produire les comptes de l'exercice 2016 du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), et toutes les autres pièces communiquées par le syndic aux copropriétaires en préparation de l'assemblée générale du 14 février 2017, et à prendre position sur l'incidence éventuelle du contenu de ces documents ;

invite Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS à conclure jusqu'au **1^{er} août 2024** ;

invite Maître Gérard A. TURPEL à conclure jusqu'au **1^{er} octobre 2024** ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.