Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00045 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, huit mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-00154 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par la SOCIETE3.), exerçant sous la dénomination SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg 13 décembre 2022,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 20 octobre 2023.

Vu les conclusions de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître AMGANDJI Edévi, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 19 janvier 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 13 décembre 2022, le SOCIETE1.) (désigné ci-après le « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE5.) (désignée ci-après « la SOCIETE5.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement, voir s'entendre

condamner à lui payer la somme de 41.128,76 euros avec les intérêts au taux légal à compter d'une mise en demeure du 9 novembre 2022, sinon à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde et avec majoration du taux de l'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Le SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros et la condamnation de la SOCIETE5.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN, qui affirme en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, le **SOCIETE1.)** fait exposer que la SOCIETE5.) est propriétaire de divers lots dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE1.), à savoir un commerce (lot n° NUMERO4.)) et un garage (lot n° NUMERO5.)), représentant 388,2 millièmes des parties communes.

La SOCIETE5.) serait redevable d'un montant total arrêté au 5 décembre 2022 de 41.128,76 euros selon le décompte suivant :

31/12/2019	Décompte charges 2019	912,64 €		23/09/2020	1
23/09/2020	Fonds de réserve	3.882,00 €		23/09/2020	8
31/12/2020	Décompte charges 2020	8.626,05 €		21/06/2021	3
21/06/2021	Fonds de réserve	3.882,00 €		21/06/2021	9
31/12/2021	Décompte charges 2021	10.080,59 €		03/11/2022	3
01/01/2022	1ère avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/02/2022	2ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/03/2022	3ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/04/2022	4ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/05/2022	5ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/06/2022	6ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/07/2022	7ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/08/2022	8ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/09/2022	9ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/10/2022	10ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
01/11/2022	11ème avance sur charges	801,12 €		21/06/2021	8
03/11/2022	Fonds de réserve	3.882,00 €		03/11/2022	9
01/12/2022	12ème avance sur charges	1.051,16 €		03/11/2022	8
	TOTAL	**41.128,76 €**			

Malgré une mise en demeure du 9 novembre 2022, la SOCIETE5.) n'aurait procédé à aucun règlement de sa dette. Il y aurait partant lieu à contrainte judiciaire.

La **SOCIETE5.)** y oppose que dans ses bureaux, il y aurait une infiltration d'eau provoquée par une malfaçon affectant une terrasse appartenant au propriétaire du premier étage. Cette malfaçon serait attestée par un rapport d'expertise et aurait été portée à la connaissance tant du syndic SOCIETE6.) que de PERSONNE1.), copropriétaire concernée.

Le syndic prétendrait sans aucun élément qu'il s'agirait d'une terrasse commune et que les dépenses devraient être supportées par tous les copropriétaires.

La SOCIETE5.) indique encore que depuis le 19 février 2019, la société SOCIETE7.) détiendrait l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société SOCIETE6.). Par courriel du 28 février 2023, elle aurait en outre été informée qu'SOCIETE4.) serait le nouveau syndic.

Elle soulève l'irrecevabilité de la demande, alors que la société SOCIETE6.) ne justifierait pas de la qualité et d'un intérêt à agir, alors que l'intégralité des parts sociales composant son capital social aurait été cédée à la société SOCIETE7.) et alors qu'SOCIETE4.) serait le nouveau syndic.

Au fond, la SOCIETE5.) conteste la créance invoquée par le SOCIETE1.).

Elle fait valoir que la société SOCIETE6.) serait en charge de la gestion de l'immeuble et qu'à ce titre, elle devrait gérer l'immeuble en bon père de famille, en veillant notamment au bon entretien de l'immeuble et en s'assurant qu'aucune intempérie ne vienne fragiliser l'immeuble.

Or, l'infiltration d'eau provenant de la terrasse de PERSONNE1.) causerait de graves dégâts dans ses bureaux.

La société SOCIETE6.) ne pourrait juridiquement justifier sa créance tirant sa source dans l'inexécution ou la mauvaise exécution de son contrat.

La SOCIETE5.) conclut qu'elle serait ainsi fondée à résister à toute demande de paiement.

La demande serait partant à déclarer non fondée.

La SOCIETE5.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation du SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Edévi AMEGANDJI, qui affirme en avoir fait l'avance.

Le **SOCIETE1.)** y réplique que l'assignation aurait été signifiée non pas à la requête de la société SOCIETE6.), mais à la requête du SOCIETE1.), représenté par son syndic en fonctions, la société SOCIETE6.). Cette dernière n'aurait ainsi jamais été partie demanderesse, mais uniquement le représentant légal du SOCIETE1.), en sa qualité du syndic.

Quant à la cession d'actions ou de parts sociales mentionnée par la SOCIETE5.), celle-ci n'aurait aucune influence sur la société même dont les parts ou actions ont été cédées.

Le SOCIETE1.) précise que la société SOCIETE6.) aurait été syndic jusqu'au 31 décembre 2022. Elle aurait ainsi bien été syndic de la résidence au moment de la signification de l'assignation du 13 décembre 2022. Depuis le 1er janvier 2023, la société SOCIETE2.) S.A. aurait été nommée en remplacement de la société SOCIETE6.), qui aurait elle-même cédé son portefeuille de clientèle à la société SOCIETE3.) Il serait prévu, lors de la prochaine assemblée générale, de faire voter ce changement de syndic.

Il conclut qu'il n'existerait aucune irrecevabilité de la demande.

Au fond, le SOCIETE1.) fait valoir que les décomptes de charges 2019, 2020 et 2021, les fonds de réserve et les avances sur charges réclamés auraient tous fait l'objet d'un vote approbatif en assemblée générale des copropriétaires et que la SOCIETE5.) n'aurait jamais contesté les résolutions votées dans le délai imparti par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. La SOCIETE5.) ne pourrait dès lors désormais contester des montants qui auraient

pour certains étés votés par la copropriété depuis près de 3 ans. Les vaines contestations de la SOCIETE5.) seraient partant à rejeter.

Le SOCIETE1.) indique encore que la SOCIETE5.) n'aurait pas réglé les avances sur charges échues depuis l'assignation du 13 décembre 2022.

Elle présente ainsi le décompte suivant :

Montant selon assignation	41.128,76 euros
▪ 1ère avance sur charges janvier 2023	1.051,16 euros
▪ 2ème avance sur charges février 2023	1.051,16 euros
▪ 3ème avance sur charges mars 2023	1.051,16 euros
▪ 4ème avance sur charges avril 2023	1.051,16 euros
▪ 5ème avance sur charges mai 2023	1.051,16 euros
▪ 6ème avance sur charges juin 2023	1.051,16 euros
▪ 7ème avance sur charges juillet 2023	1.051,16 euros
TOTAL :	48.486,88 euros

Le SOCIETE1.) demande partant à voir condamner la SOCIETE5.) à lui payer le montant de 48.486,88 euros avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 novembre 2022, sinon à compter de l'assignation sur la somme de 41.128,76 euros et à compter des conclusions du 20 juillet 2023 pour le surplus.

Quant aux revendications de la SOCIETE5.), le SOCIETE1.) indique que l'immeuble en copropriété serait, d'une façon générale, dans un état de vétusté avancé, tel que cela aurait été souligné dans le rapport d'expertise de la société SOCIETE8.). Des travaux importants de rénovation seraient planifiés par la copropriété, dont notamment une rénovation intégrale des façades et étanchéités de l'immeuble. La société SOCIETE8.) se serait chargée de récolter des devis et de faire des comparatifs.

Le nécessaire serait ainsi fait pour rétablir la situation, mais les opérations prendraient du temps, alors qu'elles s'inscriraient dans le cadre d'une rénovation complète de la résidence.

Eu égard aux travaux à entreprendre et alors notamment qu'ils vont toucher l'étanchéité de la résidence, il serait faux de prétendre que les travaux pour

remédier aux infiltrations seraient à prendre en charge uniquement par la propriétaire de la terrasse. En effet, le complexe d'étanchéité ne serait pas une partie privative de l'immeuble, mais une partie commune. Les travaux à réaliser seraient dès lors à prendre en charge par l'intégralité de la copropriété en fonction des millièmes de chacun.

Le SOCIETE1.) indique en outre que le rapport de la société SOCIETE8.) ne mentionnerait que l'existence d'une tache brunâtre autour d'un luminaire. Il fait valoir que la SOCIETE5.) ne pourrait refuser de régler ses charges et avances sur charges au montant de 48.486,88 euros en raison de cette tache, alors qu'il y aurait une disproportion manifeste entre le montant des charges non réglées et les dégâts constatés par l'expert. D'ailleurs, la SOCIETE5.) n'indiquerait à aucun moment le coût des travaux de rénovation pour ses bureaux.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à l'irrecevabilité pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef du SOCIETE1.)

La SOCIETE5.) a soulevé l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société SOCIETE6.) au motif que l'intégralité des parts sociales du capital social de la société SOCIETE6.) aurait été cédée à la société SOCIETE7.) et que la société SOCIETE4.) serait le nouveau syndic.

L'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Selon l'article 14 de la même loi, le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Le Tribunal constate que l'assignation a été signifiée à la requête du SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE6.).

La société SOCIETE6.) n'est partant pas partie à l'instance, mais uniquement le représentant légal du SOCIETE1.), agissant en tant que partie demanderesse.

À admettre que la SOCIETE5.) entende remettre en cause la recevabilité de la demande du SOCIETE1.), il y a lieu de relever que le fait que la société SOCIETE7.) détienne depuis le 13 février 2019 l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société SOCIETE6.) (pièce n° 6 de Maître AMEGANDJI) ne change rien au mandat de syndic donné à cette dernière par les copropriétaires de la résidence.

Il résulte en outre des pièces versées en cause que la société SOCIETE6.), dont le mandat avait été renouvelé pour l'année 2022 par l'assemblée générale du 21 juin 2021 (résolution n° 5 ; pièce n° 3 de Maître THIELEN) était syndic jusqu'au 31 décembre 2022 et qu'elle n'a été remplacée en tant que syndic par la société SOCIETE2.) qu'à compter du 1er janvier 2023 (procès-verbaux des assemblées générales du 3 novembre 2022 et 21 décembre 2022 ; pièces n° 12 et 13 de Maître THIELEN).

Il y a partant lieu de retenir que le SOCIETE1.) était valablement représenté par la société SOCIETE6.) à la date de l'assignation du 13 décembre 2022, de sorte que le moyen d'irrecevabilité soulevé par la SOCIETE5.) n'est pas fondé.

Quant au fond

L'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit 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 comprises dans leurs lots.

En l'espèce, le SOCIETE1.) a versé :

- le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 septembre 2020 qui a approuvé le décompte de l'exercice de l'année 2019, le budget provisionnel des charges ordinaires et les avances mensuelles des charges ordinaires pour l'exercice de l'année 2020, ainsi que l'alimentation du fonds de réserve (résolutions n° 1, 6, 7 et 8; pièce n° 2 de Maître THIELEN),

- le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2021 qui a approuvé le décompte de l'exercice de l'année 2020, le budget provisionnel des charges ordinaires et les avances mensuelles des charges ordinaires pour l'exercice de l'année 2021, ainsi que l'alimentation du fonds de réserve (résolutions n° 3, 7, 8 et 9 ; pièce n° 3 de Maître THIELEN),

- le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 novembre 2022 qui a approuvé le décompte de l'exercice de l'année 2021, le budget provisionnel des charges ordinaires et les avances mensuelles des charges ordinaires pour l'exercice de l'année 2022, ainsi que l'alimentation du fonds de réserve (résolutions n° 3, 7, 8 et 9 ; pièce n° 4 de Maître THIELEN),

- le décompte personnel de la SOCIETE5.) pour l'exercice 2019 présentant un solde débiteur de 912,64 euros (pièce n° 5 de Maître THIELEN),

- le décompte personnel de la SOCIETE5.) pour l'exercice 2020, présentant un solde débiteur de 13.420,69 euros (pièce n° 6 de Maître THIELEN),

- le décompte personnel de la SOCIETE5.) pour l'exercice 2021, présentant un solde débiteur de 27.383,28 euros (pièce n° 7 de Maître THIELEN),

- un tableau des avances/charges mensuelles de chaque copropriétaire pour les années 2019 à 2022 (pièce n° 8 de Maître THIELEN),

- un courrier de mise en demeure adressé par son mandataire à la SOCIETE5.) en date du 9 novembre 2022 pour réclamer le paiement du montant de 41.128,76 euros (pièce n° 9 de Maître THIELEN).

Il ne ressort en l'espèce d'aucun élément de la cause que la SOCIETE5.) a introduit un recours contre les décisions de l'assemblée générale des 23 septembre 2020, 21 juin 2021 et 3 novembre 2022, conformément à l'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Or, les décisions, qui n'ont pas fait l'objet d'un recours en annulation par le copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai légal, s'imposent à celui-ci, le

vote par l’assemblée générale des copropriétaires s’opposant à toute remise en cause ultérieure de ces décisions.

Il s’ensuit qu’en l’absence de demande en annulation des décisions des assemblées générales des 23 septembre 2020, 21 juin 2021 et 3 novembre 2022 ayant trait aux décomptes des charges, les décisions s’imposent et les charges communes et autres couverts par cette approbation sont exigibles.

Un copropriétaire ne peut en effet refuser le paiement de ses charges si la décision de l’assemblée générale approuvant les comptes de l’exercice n’est pas annulée. Il a l’obligation de s’acquitter de sa quote-part de charges pour l’exercice concerné.

En outre, il est de principe que le paiement des charges et des avances sur charges est obligatoire pour le copropriétaire et s’impose à lui sans qu’il puisse invoquer, pour y échapper, des dégâts dans son appartement.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer fondée la demande du SOCIETE1.) pour le montant de 48.486,88 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 41.128,76 euros à partir du 9 novembre 2022, date d’une mise en demeure, et pour le surplus à compter du 20 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu’à solde.

Comme suite à une demande en ce sens du SOCIETE1.) et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, le taux d’intérêt légal sera à augmenter de trois points à l’expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la SOCIETE5.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La SOCIETE5.), partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par le SOCIETE1.), il convient de rappeler qu'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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf*. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l’espèce, aucune des conditions de l’exécution provisoire obligatoire n’est donnée.

L’exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n’y a dès lors pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens 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 SOCIETE5.) aux frais et dépens de l’instance et d’en ordonner la distraction au profit de Maître Lex THIELEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejetant le moyen d’irrecevabilité soulevé par la SOCIETE5.),

déclare recevable et fondée la demande du SOCIETE1.),

partant condamne la SOCIETE5.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 48.486,88 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 41.128,76 euros à partir du 9 novembre 2022, date d’une mise en demeure, et pour le surplus à compter du 20 juillet 2023, date de la demande en justice, jusqu’à solde,

dit que le taux de l’intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l’expiration d’un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande du SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la SOCIETE5.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

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

condamne la SOCIETE5.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Lex THIELEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.