

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00207 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2024-06700 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Karin SPITZ, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), avec adresse à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des société de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juillet 2024,

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

**e t**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

dûment assignée, ne comparaissant pas.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 2 octobre 2024.

Le mandataire de la partie demanderesse a été informé par bulletin du 23 septembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 2 octobre 2024.

Il n'a pas sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 2 octobre 2024.

### **Exposé des faits et de la procédure**

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE2.)** »), représentée par son gérant PERSONNE1.), dont la faillite a été prononcée le 26 février 2024, est l'ancien syndic de la copropriété dénommée « Résidence ENSEIGNE1.) », sise ADRESSE1.).

Se prévalant de prélèvements indus sur le compte bancaire de la copropriété, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son nouveau syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après le « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** »), a mis en demeure PERSONNE1.) par courriers d'avocat du 18 avril 2024 et du 21 mai 2024 de lui rembourser la somme totale de 41.603,95 EUR.

Les mises en demeure étant restées infructueuses, par exploit d'assignation du 29 juillet 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES a assigné PERSONNE1.) à comparaitre devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de le voir condamner au remboursement de la somme de 27.441,50 EUR.

### **Prétentions et moyens**

Aux termes de l'assignation du 29 juillet 2024, le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, demande de :

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 27.441,50 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter du 18 avril 2024, date de la mise en demeure de payer, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;
- dire 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 jugement à intervenir ;
- ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'ils soient dus pour une année entière ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Se fondant à titre principal sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.) est engagée. Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES expose que PERSONNE1.) était le gérant de la société SOCIETE2.) qui a exercé jusqu'au mois de février 2024 la fonction de syndic de la copropriété « Résidence ENSEIGNE1.) ». Il indique que la société SOCIETE2.) bénéficiait à ce titre d'une procuration sur le compte bancaire de la copropriété. Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir qu'entre les années 2022 et 2024, plusieurs virements d'un montant total de 27.441,50 EUR ont été effectués sans justification du compte de la copropriété vers le compte bancaire de PERSONNE1.).

Il ajoute que la société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite par jugement du 26 février 2024

A titre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES entend fonder sa demande sur « les règles en matière de quasi-contrat ».

### **Motivation**

PERSONNE1.) n'a pas constitué avocat.

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.

1. Sur la régularité de la signification de l'exploit d'assignation du 29 juillet 2024

Aux termes de l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, la signification d'un acte d'huissier est faite à la personne du destinataire à son domicile ou, à défaut, à sa résidence.

En l'espèce, il résulte du document relatif aux modalités de signification de l'exploit introductif d'instance établi par l'huissier de justice le 29 juillet 2024 que l'acte a été signifié à PERSONNE1.) à son domicile à l'adresse ADRESSE4.) où il lui a été remis en personne.

Ces éléments permettent de retenir que la signification de l'acte introductif d'instance à PERSONNE1.) est régulière.

PERSONNE1.) n'ayant pas constitué avocat et l'exploit introductif d'instance lui ayant été signifié en personne, il y a lieu, en application des dispositions de l'article 79 (2) du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard.

## 2. Sur la responsabilité de PERSONNE1.)

Selon l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

La responsabilité délictuelle suppose démontrés une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

En l'espèce, il s'induit des extraits de compte bancaire et des avis de débit produits aux débats qu'entre le mois d'octobre 2022 et le mois de février 2024 plusieurs virements s'élevant à un montant total de 27.441,50 EUR ont été effectués à partir du compte courant de la copropriété « Résidence ENSEIGNE1.) » auprès de la SOCIETE3.) vers un compte bancaire dans les livres de la même banque au nom de PERSONNE1.) (pièces n°5 à 15 en demande).

Il s'induit encore des pièces produites que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES justifie de mises en demeure de rembourser les sommes prélevées sans justification restées sans effets, adressées à PERSONNE1.) par courriers d'avocat des 18 avril 2024 et 21 mai 2024.

L'ensemble de ces éléments caractérise dès lors une faute délictuelle dans le chef de PERSONNE1.).

Pour assurer la réparation intégrale du préjudice, il y a lieu d'évaluer le préjudice subi par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à la somme de 27.441,50 EUR correspondant au montant total des sommes prélevées sans justification sur le compte bancaire de la copropriété.

L'ensemble de ces éléments permet de retenir que la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.) est engagée vis-à-vis du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES la somme de 27.441,50 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice.

Sur les intérêts compensatoires :

Il est admis que les intérêts compensatoires qui s'analysent en des dommages et intérêts sont destinés à réparer le préjudice causé depuis la naissance du dommage par le retard de l'indemnisation.

L'allocation d'intérêts compensatoires relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

En l'espèce, le dommage subi par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ayant été évalué par le jugement rendu, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts compensatoires au taux légal.

En conséquence, la demande en allocation d'intérêts compensatoires sera rejetée.

Sur la capitalisation des intérêts :

L'article 1154 du Code civil prévoit que les intérêts échus peuvent produire des intérêts par une demande judiciaire s'il s'agit d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Au vu de la décision intervenue concernant les intérêts compensatoires, la demande de capitalisation est devenue sans objet et sera dès lors rejetée.

Sur la majoration du taux de l'intérêt légal :

En vertu de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement s'impose au tribunal au cas où le créancier la demande.

Ces dispositions s'appliquant toutefois aux seules créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la demande afférente du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sera rejetée.

### 3. Sur les demandes accessoires

#### - Sur l'indemnité de procédure

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.* »

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES en paiement d'une indemnité de procédure.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

- Sur les 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) succombant à l'instance est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Sur l'exécution provisoire

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, il n'est pas démontré de circonstances justifiant d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La demande sera dès lors rejetée.

## **Par ces motifs**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la somme de 27.441,50 EUR à titre de dommages et intérêts,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, de sa demande au titre des intérêts compensatoires,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, de sa demande en capitalisation des intérêts,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, de sa demande en majoration du taux de l'intérêt légal,

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction en faveur de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

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