Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00015

Numéro TAD-2024-01219 du rôle.

Audience publique du mardi, 27 janvier 2026.

Composition:

Lexie BREUSKIN, 1er Vice-Président,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Fernand PETTINGER, Premier Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E n t r e :

le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 12 septembre 2024 ;

comparant par **Maître Erol YILDIRIM**, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher ;

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie intimée aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Par acte d'appel du 12 septembre 2024, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » interjeta appel contre le titre exécutoire n° D-OPA3-3229/24 rendu en date du 7 août 2024 par la justice de paix de Diekirch et assigna la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. à comparaître le mardi, 15 octobre 2024 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch siégeant en matière d'appel de la justice de paix.

Après de multiples remises, la cause fut retenue à l'audience publique du 9 décembre 2025. A cette audience, Maître Erol YILDIRIM et Maître Marc WALCH furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé du jugement à l'audience publique du mardi, 27 janvier 2026, lors de laquelle fut rendu le

JUGEMENT

qui suit :

Par un titre exécutoire n° D-OPA3-3229/24 rendu le 7 août 2024, un juge de paix près le tribunal de paix de Diekirch a déclaré exécutoire l'ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA3-3229/24 et a, partant, condamné le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE2.) », représenté par son syndic SOCIETE1.) S.A., à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. la somme de 3.750,28 euros avec les intérêts légaux sur 3.750,28 euros à partir du jour de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde, ainsi que les frais judiciaires.

Ce titre repose (i) sur une requête du 13 juin 2024 en matière d'ordonnance de paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic la société SOCIETE1.) S.A. (pièce n° 5 de Me Marc WALCH) et (ii) sur une ordonnance conditionnelle de paiement du 28 juin 2024 à l'encontre du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE2.) », représenté par son syndic SOCIETE1.) S.A., notifiée à la partie débitrice le 2 juillet 2024 (pièce n° 6 de Me Marc WALCH).

Par acte d'appel du 12 septembre 2024, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » (ci-après : « partie appelante »), représenté par son syndic SOCIETE1.) S.A., a interjeté appel contre ce titre exécutoire et demande

- de recevoir l'appel en la forme,
- par réformation du jugement entrepris, d'infirmer le titre exécutoire n° D-OPA3-3229/24 rendu le 7 août 2024 en ce qu'il a déclaré fondé la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. (ci-après : « partie intimée) ; partant, de décharger l'appelante de toute condamnation intervenue en première instance,

- de condamner la partie intimée à lui payer le montant de 1.755 euros à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat supportés, avec les intérêts au taux légal, à compter de l'acte d'appel, sinon du jugement à venir, jusqu'à solde,
- de condamner en tout état de cause la partie intimée à l'entièreté des frais et dépens de la présente instance, avec distraction au profit de Maître Erol YILDIRIM, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, et de la condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la présente instance.

La partie appelante soutient, dans son acte d'appel, avoir sollicité la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. (ci-après : « partie intimée ») au début de l'année 2022, pour le remplacement urgent de plaques fixées au balcon d'un des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE2.) » et que le 10 novembre 2022, la partie appelante a accepté le devis communiqué par la partie intimée. Cependant, en février 2023, la partie intimée n'aurait toujours pas pris les mesures nécessaires afin de procéder aux travaux convenus, et en juin 2023, la partie intimée aurait informé la partie appelante qu'elle ne pourrait commencer les travaux avant les congés. Le 26 mars 2024, la partie intimée aurait demandé le paiement d'une facture du 19 octobre 2023 d'un montant de 3.750,28 euros. Sur ce la partie appelante aurait répondu par courriel du 3 avril 2024 qu'elle avait résilié le contrat, car, au vu de l'urgence des travaux, la partie intimée n'aurait pas effectué les travaux en temps utile. Elle soutient que le 28 mai 2024, elle aurait formé contredit contre une ordonnance conditionnelle de paiement du 2 mai 2024, contredit qui n'aurait pas été pris en compte. En sus, la partie intimée aurait failli à ses obligations contractuelles en n'étant pas en mesure de commencer les travaux presque un an après l'acceptation du devis par la partie appelante et de les exécuter dans un délai raisonnable, de sorte qu'elle aurait résilié légitimement le contrat. Le point de départ du délai raisonnable serait la date de signature du devis, soit le 10 novembre 2022. Un délai de 10 mois entre cette date et le possible début des travaux serait déraisonnable, ce sans motif valable de retard. Rien n'ayant été réalisé, rien ne serait dû. La demande en remboursement des frais d'avocat est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. A l'audience, elle expose son acte d'appel, conclut au rejet de la demande en paiement et sollicite de dire ses demandes fondées.

La partie intimée se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme. Elle soulève l'irrecevabilité de l'appel au motif que le syndic de la partie appelante ne dispose pas d'une autorisation de l'assemblée générale pour intenter une action en justice. Sauf urgence une autorisation devrait toutefois être présentée. En l'absence de cette autorisation, l'action serait irrecevable. La partie intimée conclut qu'il y a eu un contredit, mais ceci dans une autre affaire (autre rôle ; facture au syndic ; ordonnance de paiement contre SOCIETE1.) ; affaire non poursuivie suite au contredit). La partie intimée fait état d'une nouvelle requête contre le syndicat des copropriétaires. Dans cette affaire aucun contredit n'aurait été introduit, de sorte qu'un titre exécutoire a été délivré qui fait l'objet du présent appel. La partie intimée précise avoir été sollicitée par « SOCIETE1.) » pour l'installation d'une plaque en verre et avoir pris les mesures pour ce verre qui est du verre spécial, de sorte qu'il fallait du temps. La période d'intervention aurait été connue. La partie appelante aurait dû respecter le contrat alors qu'aucune date précise n'aurait été convenue entre parties. Pour résilier, une mise en demeure aurait d'ailleurs été nécessaire. Or, celle-ci ferait défaut. La partie intimée estime donc que le contrat n'a pas été valablement résilié, de sorte que le paiement réclamé serait dû. Elle conclut au rejet de toutes les demandes dont le remboursement des frais et honoraires d'avocat et l'allocation d'une indemnité de procédure, sinon sollicite une réduction des montants. La partie intimée réclame une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La partie appelante conteste le moyen d'irrecevabilité soulevé. Il ne serait pas nécessaire de convoquer une assemblée générale. En plus, il y aurait eu urgence eu égard au délai d'appel qui courrait et de la période estivale. La partie intimée, quant à l'autorisation de l'assemblée générale, conteste l'existence d'une urgence. Même en admettant celle-ci, il faudrait constater que 15 mois plus tard, un aval de l'assemblée générale fait toujours défaut.
Appréciation

L'acte d'appel a été introduit selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'il est recevable sous cet aspect.

Quant au délai, le tribunal constate (i) que le titre exécutoire du 7 août 2024 a été notifié à la partie débitrice le 8 août 2024 (pièce n° 7 de Me Marc WALCH), (ii) qu'en application de l'article 139, alinéa 4, du nouveau Code de procédure civile l'ordonnance rendue exécutoire produit les effets d'un jugement contradictoire, et (iii) qu'en application de l'article 113, alinéa 1, du même Code le délai pour interjeter appel des jugements des justices de paix est de quarante jours.

Eu égard à la date de notification du jugement entrepris et à la date de l'acte d'appel (12 septembre 2024), l'appel est encore recevable quant au délai.

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Quant au moyen d'irrecevabilité soulevé par la partie intimée il échet de constater que la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose en son article 14 : « *(…) 5. Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété. (…)* ».

Pour intenter une action en justice au nom du syndicat, le syndic doit donc en principe se pourvoir d'une autorisation de l'assemblée générale.

La partie appelante invoque l'absence de nécessité de convoquer une assemblée générale.

Contrairement à ce qui est le cas lorsque le syndicat est demandeur, le syndic est en droit de défendre à une action intentée au syndicat sans autorisation de l'assemblée. De même, le syndic peut, sans autorisation de l'assemblée, interjeter appel d'un jugement rendu contre le syndicat lorsque ce dernier a été défendeur dans l'instance initiale (*T.A.L., 23.5.2003, n° 88/2003, n° 70333 du rôle, n° 99846695 du rôle, et référence y citée*).

Il s'ensuit que l'absence d'autorisation de l'assemblée au niveau de l'acte d'appel du 12 septembre 2024 n'entraîne pas l'irrecevabilité de cet acte de procédure au regard de l'article 14, point 5., de la loi précitée alors que la partie appelante était défenderesse en première instance. L'appel est donc recevable.

Le tribunal constate d'abord que le contredit invoqué par la partie appelante, datant du 28 mai 2024, concerne une ordonnance conditionnelle de paiement du 2 mai 2024 (pièces n° 6, n° 7, n° 8 et n° 14 de Me Erol YILDIRIM) et non celle du 28 juin 2024 qui est à la base du titre exécutoire du 7 août 2024 qui fait l'objet du présent appel. L'ordonnance conditionnelle de

paiement du 28 juin 2024 a été notifiée à la partie débitrice seulement le 2 juillet 2024 et donc plus d'un mois après le prétendu contredit formulé.

Le tribunal constate ensuite qu'il ressort des débats que les parties étaient en relation contractuelle et que la partie appelante a mis fin à cette relation.
La condition résolutoire dans les contrats synallagmatiques est prévue à l'article 1184 du Code civil. Elle est sous-entendue, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Bien que l'article 1184 du Code civil porte que la résolution d'une convention doit être demandée en justice, une partie liée par un contrat synallagmatique et qui se plaint de l'inexécution de l'obligation de son cocontractant peut, dans certaines conditions, rompre unilatéralement le contrat et faire usage de la faculté de remplacement. Pour pouvoir agir de la sorte, il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un temps raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation. Il faut ensuite que le remplacement ait lieu aussitôt après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure infructueuse. Il faut ensuite que le cocontractant qui a failli à son obligation soit averti du remplacement, de manière qu'il ne prenne plus ses dispositions pour tenter encore d'exécuter le contrat (*Cour d'appel, 16.6.1998, Pas. 30, p. 493*).

Le rôle du tribunal consiste en l'espèce non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par la partie appelante. Celle-ci reproche à la partie intimée de ne pas avoir exécuté son obligation contractuelle dans un délai raisonnable.

Il ressort de la pièce n° 9 de Me Erol YILDIRIM que le 11 août 2022 une actualisation du devis est demandée. Une relance date du 12 octobre 2022. Le devis litigieux date du 10 novembre 2022, concerne le changement d'une plaque « RockPanel » sur un balcon, et porte sur la somme totale de 6.497,01 euros TTC (TVA de 17 %). Ce devis ne contient pas une date ou un délai de livraison déterminé(e). Le 10 novembre 2022, le syndic demande la communication de la date de réparation dès que la partie intimée sait plus. Ceci confirme qu'au moment de la signature du devis la date ou la période d'intervention exacte n'était pas déterminée. Le 9 février 2023, le syndic relance la partie intimée ; la partie intimée invoquant qu'en raison du temps, rien n'a encore été fait. Il ressort d'un courriel du 26 septembre 2023 que le syndic a mis fin à la relation contractuelle dans les termes suivants : « *Donc vous comprendrez très bien que nous avons cherché un autre fournisseur.* ». Le 19 octobre 2023, la partie intimée établit une facture pour la plaque commandée à hauteur de 3.750,28 euros.

Conformément à ce qui précède le devis ne mentionne pas de date pour le début des travaux et il ne résulte d'aucun autre élément du dossier que les parties avaient convenu d'une date de début des travaux. Il ne résulte non plus des éléments soumis au tribunal que les parties s'étaient accordées sur une période exacte d'exécution des travaux. S'il y a certes eu relance de la part de la partie appelante, il n'est pas non plus établi que depuis la conclusion du contrat en novembre 2022 ou de la relance en février 2023 jusqu'à la résolution du contrat, la partie appelante ait mis en demeure la partie intimée d'exécuter les travaux endéans un certain délai. L'urgence des travaux, alléguée par la partie appelante, ne peut être déduite des éléments du dossier ; la photo versée (pièce n° 2 de Me Erol YILDIRIM) étant insuffisante à cet égard. Ce d'autant plus que la partie appelante invoque avoir contacté la partie intimée en début de l'année 2022, mais que le devis entre parties n'a été conclu qu'en novembre 2022.

Par conséquent, la partie appelante ne peut pas reprocher à la partie intimée un retard dans l'exécution des travaux, de sorte que la rupture unilatérale des relations contractuelles à l'initiative de la partie appelante n'était pas justifiée.

Ainsi, la partie appelante, auteur de la rupture unilatérale irrégulière du contrat, s'expose à réparer le préjudice causé à la partie intimée.
Ce préjudice consiste dans les frais engendrés par la commande spéciale de la plaque « RockPanel » pour la partie appelante, pour laquelle il n'est pas remis en cause qu'il ne s'agit pas d'article en stock du fabricant et qu'aucun retour n'est possible.

Il en découle que c'est à bon droit que le juge de paix a condamné la partie appelante à payer à la partie intimée la somme de 3.750,28 euros avec les intérêts légaux conformément au titre exécutoire du 7 août 2024. Par conséquent, le tribunal confirme le jugement entrepris.

L'appel est donc non fondé.

Eu égard à l'issue du litige, la partie appelante doit supporter les frais et dépens de l'instance d'appel et est à débouter de ses demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

L'iniquité requise par l'article 240 du nouveau Code de procédure n'est pas remplie dans le chef de la partie intimée, de sorte que le tribunal la déboute de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable ;

mais le **dit** non fondé ;

partant, **confirme** le jugement entrepris ;

déboute le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » de toutes ses demandes ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais et dépens de l'instance d'appel à charge du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) ».