Texte pseudonymisé

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

ORDONNANCE N° 2026TADREF/011

N° TAD-2025-01623 du rôle.

Audience publique tenue le mardi, 3 février 2026 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant au fond selon la forme des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Isabelle SCHAACK, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), secrétaire, née le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, né le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu, née le DATE3.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

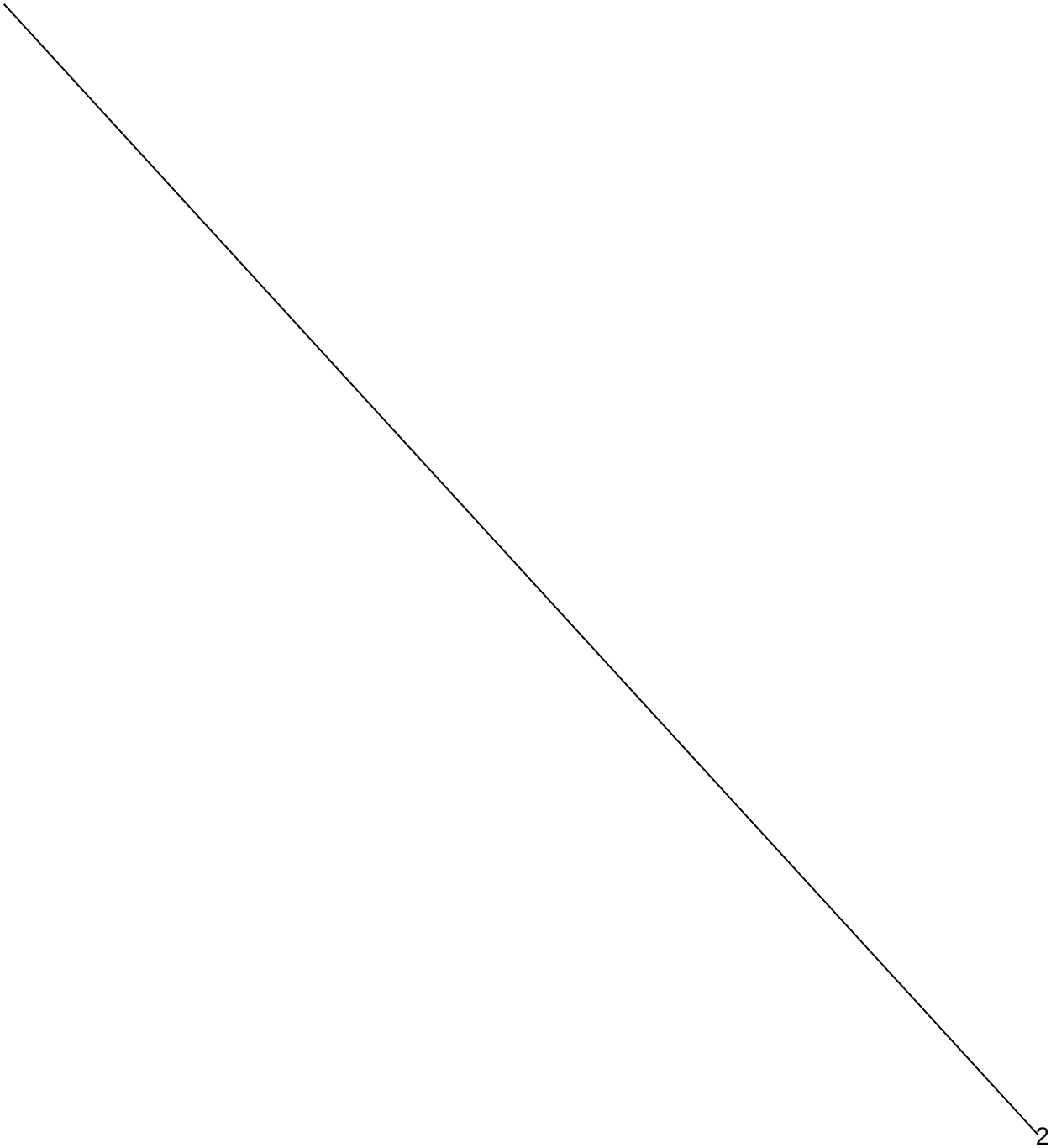
3) **PERSONNE4.)**, sans état connu, née le DATE4.) à Luxembourg, demeurant à L-ADRESSE7.),

4) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE6.) sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

parties défenderesses, comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 10 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant au fond selon la forme des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique du mardi, 6 janvier 2026, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :



Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 janvier 2026.

Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui représente la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.àr.l., mandataire de PERSONNE1.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE2.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique du mardi, 3 février 2026 à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), pour l'avoir acquis suivant acte de vente notarié du DATE5.).

PERSONNE4.) est propriétaire de plusieurs lots dans le prédit immeuble en copropriété et notamment du local commercial situé au rez-de-chaussée, d'un appartement au premier étage, d'un appartement au deuxième étage et d'un appartement au troisième étage (*cf.* pièce n°3 de Me Biltgen). Ces biens immobiliers dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre les époux GROUPE1.) et ont été recueillis par PERSONNE4.) suite au décès de son époux PERSONNE5.) en date du DATE6.), alors que les époux GROUPE1.) étaient mariés sous le régime matrimonial de la communauté universelle avec clause d'attribution de la communauté au conjoint survivant.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.), enfants des époux GROUPE1.), sont les gérants de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., qui exploite un magasin dans le local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété.

En date du 10 novembre 2025, le mandataire de PERSONNE1.) a adressé une mise en demeure à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à la société SOCIETE1.) S.àr.l. aux termes de laquelle il soutient que ceux-ci agiraient comme « *syndicats de fait pour le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à l'adresse où habite* (sa) *mandante* » et leur reproche de ne pas exécuter correctement leur mission, alors qu'ils n'auraient, notamment, rien entrepris pour remédier aux infiltrations d'eau subies par PERSONNE1.) en raison des désordres affectant les raccords des eaux pluviales de l'immeuble. Les destinataires du prédit courrier recommandé ont été mis en demeure « *de convoquer une assemblée générale des copropriétaires ayant pour ordre du jour :*

1° Désignation président de séance / secrétaire

2° Liste de présence
3° Révocation / démission du syndic actuel
4° Nomination d'un syndic »,

avec indication que « *faute d'action de* (leur) *part, sous quinzaine, il sera procédé par assignation devant le président du tribunal d'arrondissement siégeant au fond comme en matière de référés, afin de désigner un administrateur ad hoc conformément à l'article 22 de* (la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis) ».

Cette mise en demeure n'a pas été suivie d'effets.

<u>Prétention et moyens des parties</u>

Par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant au fond selon la forme des référés, aux fins de :

- voir dire et juger que les parties assignées exercent comme syndics de fait sans mandat valable,

- voir constater la carence des syndics de fait dans leur gestion de la copropriété,

- voir désigner un administrateur provisoire avec la mission de procéder à la convocation de l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic, assemblée générale ayant pour ordre du jour :

  1° Désignation du président de séance/du secrétaire
  2° Établissement de la liste de présence
  3° Révocation/démission du syndic actuel
  4° Nomination d'un syndic,

- voir exécuter la décision de l'assemblée générale relative à ces points et généralement voir entreprendre toutes démarches nécessaires aux fins de mener à bien sa mission,

- voir dire et juger que les frais et honoraires de l'administrateur provisoire correspondent à son devis respectif et qu'ils sont à charge du syndicat de copropriété,

- se voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- se voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel ou opposition, et sans caution.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) relève que l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), ne serait pas en règle par rapport aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, alors que depuis qu'elle a acquis son appartement en DATE5.) (au moins), il n'y aurait, par exemple, jamais eu d'assemblée générale des copropriétaires. Le Syndicat des copropriétaires ne disposerait en outre pas d'un fonds de travaux, tel que prévu par l'article 11bis de la loi précitée, et il ne disposerait pas non plus d'un syndic désigné en bonne et due forme.

PERSONNE1.) soutient qu'en l'absence d'un syndic valablement désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, ce seraient les parties défenderesses qui auraient assumé cette fonction en accomplissant les actes relevant de la mission du syndic, tel que, notamment, l'établissement des décomptes relatifs à la répartition des coûts de l'électricité commune et des coûts de certains travaux de réparation réalisés dans l'immeuble. PERSONNE1.) souligne que les décomptes relatifs à l'électricité auraient été envoyés au nom de la société SOCIETE1.) S.àr.l., tandis que ceux relatifs aux travaux réalisés dans les parties communes auraient été envoyés au nom de PERSONNE4.). Tous ces décomptes auraient cependant été signés par PERSONNE3.). Quant à PERSONNE2.), celui-ci serait régulièrement intervenu pour procéder à certaines réparations dans les parties communes de l'immeuble en copropriété. Il y aurait par conséquent lieu de considérer que les parties assignées agissent, ensemble ou chacune séparément, comme syndics de fait, PERSONNE1.) précisant à cet égard qu'il appartiendrait au tribunal de décider laquelle, respectivement lesquelles des parties assignées ont la qualité de syndic de fait.

PERSONNE1.) reproche aux parties assignées de ne pas exécuter correctement leur mission de syndic et plus particulièrement la mission de pourvoir à la conservation et l'entretien de l'immeuble en copropriété. A deux reprises déjà, elle aurait subi des infiltrations d'eau dans son appartement en raison d'un défaut d'étanchéité du conduit d'évacuation des eaux pluviales. En s'appuyant sur deux rapports d'expertise établis par le bureau d'expertises SOCIETE2.), elle fait valoir qu'elle éprouverait d'importants dommages en raison de l'inaction des syndics de fait qui n'auraient rien entrepris pour remédier aux causes des infiltrations. PERSONNE1.) soutient qu'elle aurait pris contact avec les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) afin de faire réparer le tuyau d'évacuation des eaux pluviales, mais que celles-ci auraient refusé d'intervenir sans l'accord de PERSONNE2.). Il serait ainsi de notoriété publique que ce dernier agit en tant que représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

A défaut pour les parties assignées d'avoir procédé à la convocation d'une assemblée générale suite à la mise en demeure du 10 novembre 2025, PERSONNE1.) sollicite la désignation d'un administrateur provisoire sur base de l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 afin que celui-ci puisse procéder à la convocation d'une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic qui pourra ensuite entamer les démarches nécessaires afin de procéder aux travaux de réparation préconisés dans les rapports SOCIETE2.).

PERSONNE1.) propose de désigner soit l'agence immobilière SOCIETE5.), soit l'agence immobilière SOCIETE6.), auprès desquelles elle a sollicité une offre concernant les tarifs appliqués pour la gérance d'une copropriété.

PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. concluent, principalement, à l'irrecevabilité de l'assignation au motif que l'acte introductif d'instance est intitulé « *Assignation en référé* », alors que pourtant les demandes prévues à l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 sont à porter devant le Président du Tribunal siégeant au fond selon la forme des référés.

A titre subsidiaire, au cas où l'assignation serait déclarée recevable en la forme, les parties défenderesses concluent, chacune, à l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle est dirigée à leur égard, sinon à leur mise hors cause, sinon au rejet de la demande, motif pris qu'aucune d'entre elles n'aurait la qualité de syndic de fait.

Les parties défenderesses contestent formellement les affirmations adverses selon lesquelles elles auraient agi, conjointement ou séparément, en tant que syndic de fait de l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.). Elles font valoir que l'immeuble en copropriété ne disposerait tout simplement d'aucun syndic, puisqu'il n'y aurait jamais eu une quelconque décision de l'assemblée générale des copropriétaires portant désignation d'un syndic tel que prévu par l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Les parties assignées soulignent que parmi elles, seule PERSONNE4.) a la qualité de copropriété dans l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), puisqu'elle seule serait propriétaire de plusieurs lots dans ledit immeuble, contrairement aux autres parties assignées.

Ainsi, il serait parfaitement exclu que PERSONNE2.), PERSONNE3.) ou la société SOCIETE1.) S.àr.l. aient pu avoir la qualité de syndic, que ce soit de fait ou de droit, de l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), à défaut pour eux d'être propriétaires d'un quelconque lot dans ledit immeuble. En effet, si conformément à l'article 10 § 3 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès à certaines professions, il ne serait effectivement pas nécessaire que l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), soit représenté par un syndic professionnel puisqu'il comporte moins de 9 lots à usage d'habitation, tel que relevé par PERSONNE1.) aux termes de son assignation, seul un copropriétaire serait toutefois admis à exercer les fonctions de syndic « *particulier* » dans une telle hypothèse. Il serait dès lors exclu que les parties assignées *sub* 1., 2. et 4. aient pu agir en qualité de syndic de l'immeuble en copropriété.

En ce qui concerne plus particulièrement PERSONNE2.) et PERSONNE3.), les parties assignées relèvent encore que la partie demanderesse resterait à défaut de rapporter la preuve d'un quelconque acte qui aurait été accompli par ces derniers en qualité de syndic de fait. Aucune des pièces versées en cause n'auraient en effet été établies par leurs soins, de sorte qu'ils ne seraient manifestement pas concernés par la présente affaire.

Quant à la société SOCIETE1.) S.àr.l. au nom de laquelle les décomptes de répartition des frais relatifs à l'électricité des parties communes ont été établis, les parties défenderesses expliquent que lorsque le compteur de l'électricité pour les parties communes a été installé, la Commune de ADRESSE9.) aurait indiqué que les factures ne pourraient être établies qu'à un seul nom et aurait exigé que le nom d'un « titulaire » lui soit communiqué. La société SOCIETE1.) S.àr.l., qui exploite le magasin au rez-de-chaussée de l'immeuble, aurait alors accepté de figurer en tant que titulaire du compteur. Les factures relatives à l'électricité pour les parties communes lui auraient ainsi été

adressées et elle les aurait réglées, tout en refacturant par la suite aux copropriétaires leurs quotes-parts respectives. Cet acte isolé, accompli en quelque sorte par la société SOCIETE1.) S.àr.l. dans le cadre d'une gestion d'affaire *sui generis*, ne suffirait cependant pas pour retenir qu'elle aurait agi en tant que syndic de fait de la copropriété. La société SOCIETE1.) S.àr.l. ne se serait en effet jamais comportée comme si elle était le représentant du syndicat des copropriétaires et elle n'aurait jamais accompli des actes réguliers ou récurrents en cette qualité pendant une période prolongée.

La même conclusion s'imposerait pour ce qui concerne PERSONNE4.) qui elle, non plus, ne se serait jamais comportée comme syndic de la résidence. Les parties assignées font valoir que PERSONNE4.) aurait seulement à deux reprises passées commande pour des travaux qui devaient être entrepris pour conserver l'immeuble. Elle aurait avancé les frais relatifs à ces travaux et les aurait ensuite tout naturellement répartis sur tous les copropriétaires. Or, ces deux actes conservatoires, que PERSONNE4.) aurait accompli en tant que bon père de famille afin de veiller à la conservation de l'immeuble en copropriété, ne seraient pas suffisants pour retenir qu'elle aurait agi en tant que syndic de fait de la copropriété de manière régulière et prolongée.

Les parties assignées insistent sur le fait que la charge de la preuve de la qualité de syndic pèserait sur la partie demanderesse. Or, aucune pièce figurant au dossier ne permettrait d'établir la qualité de syndic de fait dans le chef d'une des parties assignées. Force serait d'ailleurs de constater que la partie demanderesse elle-même serait dans l'impossibilité d'indiquer laquelle des parties assignées aurait rempli les fonctions de syndic de fait, alors qu'elle soutient que ce serait soit l'une, soit l'autre, soit toutes ensemble, ce qui ne saurait toutefois être admis.

La demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975, qui prévoit qu'assignation doit être donnée au syndic, serait dès lors manifestement irrecevable alors qu'aucune des parties assignées n'aurait cette qualité.

Si les parties défenderesses ne contestent pas qu'il est nécessaire de procéder à la désignation d'un syndic afin que la copropriété soit valablement représentée, ce qui actuellement ne serait pas le cas, elles estiment cependant que la base légale invoquée par PERSONNE1.) ne serait pas la bonne puisqu'en l'occurrence, il n'existerait tout simplement pas de syndic, de sorte qu'il aurait fallu avoir recours aux dispositions applicables en cas d'absence de syndic.

Les parties assignées contestent l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.) et demandent chacune, à titre reconventionnel, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Recevabilité de l'assignation

En réponse au moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses, PERSONNE1.) fait valoir que l'intitulé de l'exploit, à savoir « *assignation en référé* » ferait simplement référence à la forme dans laquelle l'assignation a été introduite, puisque la demande serait à porter devant le Président siégeant au fond en la forme des référés. L'exploit serait partant régulier en la forme. A titre subsidiaire, au cas où le tribunal estimerait que l'intitulé de l'assignation pose problème, PERSONNE1.) fait valoir qu'il s'agirait alors d'une irrégularité formelle qui ne serait sanctionnée

par la nullité de l'exploit que s'il est établi que les parties défenderesses ont éprouvé un préjudice du fait de cette irrégularité, ce qui en l'occurrence ne serait pas le cas.

La demande introduite par PERSONNE1.) est basée sur l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 qui permet au président du tribunal d'arrondissement de désigner un administrateur provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic. L'alinéa 2 de l'article précité précise que « *le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic* ».

Une demande basée sur l'article 22 alinéa 1er doit partant être portée devant le président du tribunal d'arrondissement siégeant au fond selon la forme des référés.

En l'espèce, il est vrai que l'assignation du 10 décembre 2025 est intitulée « *Assignation en référé* », sans qu'il ne soit précisé expressément qu'il ne s'agirait en fait que d'une assignation « *en la forme des référés* ». Le terme « *assignation en référé* » vise en principe une demande portée devant le juge des référés.

Dans le corps de l'exploit du 10 décembre 2025, il est cependant expressément indiqué qu'assignation a été donnée aux parties défenderesses à comparaître « *devant Madame le Président du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant au fond selon la forme des référés* ». L'acte introductif d'instance précise en outre expressément qu'il est basé sur l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Au vu de l'ensemble des mentions de l'acte introductif d'instance, le tribunal estime qu'il ne fait pas de doute que PERSONNE1.) a adressé sa demande au président du tribunal statuant au fond, mais en la forme des référés, l'intitulé de l'assignation étant à considérer comme simple erreur rédactionnelle ne portant pas à conséquence.

(voir par exemple : TAL, ord. du 9 juin 2023, no. 2023 TALREFO/00227, n° TAL-2023-01343 du rôle ; TAL, ord. du 3 mai 2021 no. 2021TALREFO/00229, n° TAL-2020-00068 du rôle ; TAL, ord. du 9 novembre 2018 no. 2018TALREFO/573, n° TAL-2018-05509 du rôle ; TAL, ord. du 11 décembre 2007, no.752/2007, n° 110680 du rôle ; ayant qualifié d'erreur rédactionnelle, respectivement d'erreur matérielle les mentions contradictoires pouvant figurer dans un exploit concernant la juridiction saisie).

La juridiction saisie est donc compétente pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et l'assignation est à déclarer recevable en la pure forme.

<u>Appréciation</u>

L'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose ce qui suit :

> « *En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer sa mission et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant quinze jours,*

demander au président du tribunal d´arrondissement de charger de tout ou partie de cette mission et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si aucun de ses membres n'accepte cette mission, un administrateur provisoire.

Le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic.

Lorsque, pour quelque cause que ce soit, le syndicat se trouve dépourvu de syndic, le président du conseil syndical ou, à défaut, tout membre de ce conseil, procède à la convocation de l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic, jusqu'à l´entrée en fonction du nouveau syndic, le conseil syndical est chargé d'accomplir les actes de gestion courante, y compris les appels de fonds, et les actes nécessités par l'urgence. Les décisions du conseil syndical sont exécutées par son président. Lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical, le droit de convoquer l'assemblée générale et le droit d'accomplir les actes susmentionnés appartiennent à toute personne désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat. A défaut d'un tel accord, tout copropriétaire peut demander, par voie de requête au président du tribunal, la désignation d'un administrateur provisoire qui dispose du pouvoir d'accomplir les actes susmentionnés. »

PERSONNE1.) entend agir sur base de l'alinéa 1er du prédit article, étant relevé qu'elle n'a donné assignation qu'aux prétendus syndics de fait, sans mettre en cause l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE2.).

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des déclarations concordantes faites par les parties sur ce point, que les copropriétaires de l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.) ne se sont encore jamais réunis en assemblée générale et n'ont dès lors encore jamais procédé à la désignation d'un syndic conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE2.), dans lequel l'ensemble des copropriétaires est regroupé de plein droit en application de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975, est donc dépourvu d'un syndic qui aurait été désigné par une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

PERSONNE1.) soutient toutefois que les parties assignées auraient agi soit conjointement, soit séparément, en tant que syndic de fait.

En ce qui concerne la notion de « syndic de fait », il convient de relever de prime abord que cette notion a été repoussée par la Cour de cassation française qui retient de manière constante que « *le mandat de syndic, dont le contenu est défini par les dispositions de la loi, est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires* » (C. cass. fr., ch. civ. 3, 3 juin 1987, n°85-18.650, publié au bulletin B). La jurisprudence française n'accepte ainsi pas la notion de syndic de fait.

Si la jurisprudence luxembourgeoise ne semble pas être aussi rigoureuse, alors qu'il existe des décisions isolées qui reconnaissent la qualité de « *syndic de fait* » à un copropriétaire ou à un syndic professionnel n'ayant pas fait l'objet d'une désignation régulière par l'assemblée générale,

encore faut-il cependant que les circonstances de l'espèce permettent d'établir de manière incontestable que les fonctions de syndic ont effectivement été assumées par ladite personne.

Conformément à l'article 20 de la loi modifiée du 16 mai 1975, le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale. En application de l'article 21, il est en outre chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, et d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Pour qu'une personne puisse être considérée comme « *syndic de fait* » d'une copropriété, il faut donc qu'elle ait accompli de manière régulière les missions qui sont confiées au syndic de par la loi.

Or, en l'espèce, il n'est pas établi que les parties assignées auraient accompli de manière régulière les missions qui incombent en principe au syndic de la copropriété conformément aux dispositions précitées.

En effet, outre le fait qu'il est de principe qu'il ne peut y avoir qu'un seul syndic (*cf.* C. cass. fr., troisième chambre civile, 22 septembre 2016, n° 15-13.896) et qu'il ne saurait dès lors être admis que les quatre parties assignées aient pu intervenir conjointement comme syndics de fait, force est encore de relever que le seul acte qui se trouve établi en cause par les pièces figurant au dossier est l'envoi de décomptes relatifs aux frais d'électricité pour les parties communes qui ont été avancés par la société SOCIETE1.) S.àr.l. et l'envoi de décomptes relatifs à deux factures établies par la société SOCIETE1.) S.àr.l. pour des travaux réalisés dans l'immeuble qui ont été avancées par PERSONNE4.), tous ces décomptes ayant d'ailleurs été envoyés le même jour, soit le 16 mars 2024. Il s'agit donc effectivement d'un acte isolé, tel que relevé par les parties assignées, alors qu'aucun autre acte précis qui aurait été accompli par l'une ou l'autre des parties assignées au cours des dernières années en leur prétendue qualité de syndic de fait ne se trouve établi par les pièces figurant au dossier.

Or, l'accomplissement d'un seul acte isolé ne saurait suffire pour conférer la qualité de syndic de fait à l'une des parties assignées.

Il a d'ailleurs été jugé que « *le simple fait d'assumer à tour de rôle le paiement des factures adressées à la copropriété ne satisfait pas aux exigences légales concernant la fonction de syndic, de sorte qu'il y a lieu de retenir que l'immeuble en copropriété (…) ne dispose actuellement pas de syndic* » (TAL 7 janvier 2008, Réf. No. 16/2008, n°112002 du rôle).

En outre, il convient encore de relever que les affirmations de PERSONNE1.) selon lesquelles il serait de notoriété publique que PERSONNE2.) est le représentant du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE2.), ne se trouvent étayées par aucune pièce probante et restent partant à l'état de pures allégations. Force est d'ailleurs de relever que la partie demanderesse ne précise aucunement quels actes concrets auraient été entrepris par PERSONNE2.) pour qu'il puisse être considéré comme syndic de fait. Plus particulièrement, il y a lieu de relever que dans la mesure où PERSONNE1.) se plaint du fait que les travaux

nécessaires pour réparer les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales n'ont pas encore été entrepris, il peut être légitimement admis qu'aucun des copropriétaires ne veille à la conservation ou l'entretien de l'immeuble, alors que pourtant il s'agit là de l'une des missions principales incombant au syndic.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis ADRESSE2.) est doté d'un syndic (de fait ou de droit). Un empêchement ou une carence du syndic laissent ainsi également d'être établis.

Les conditions de mise en œuvre de la procédure prévue à l'alinéa 1er de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 n'étant ainsi pas remplies, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Au vu du sort réservé à sa demande, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant aux demandes des parties assignées, celles-ci sont à déclarer non fondées à défaut de preuve de l'iniquité requise aux termes de l'article précité, étant relevé à cet égard que les parties assignées ne semblent avoir réservé aucune suite à la mise en demeure qui leur a été adressée en date du 10 novembre 2025 et n'ont pris position par rapport à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir convoquer une assemblée générale que suite à l'assignation du 10 décembre 2025.

Les frais et dépens sont à laisser à charge de PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge du fond en la forme des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Isabelle SCHAACK, statuant contradictoirement,

rejetons le moyen d'irrecevabilité de l'assignation soulevé par les parties défenderesses,

partant, **recevons** la demande en la pure forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

déclarons irrecevable la demande de PERSONNE1.) introduite sur base de l'article 22 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,

disons non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant les en **déboutons**,

laissons les frais de l'instance à charge de PERSONNE1.).