

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, vingt-trois mars deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et selon la procédure prévue pour le recouvrement des créances par voie d'ordonnance de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

laissant défaut,

e t :

le SYNDICAT1.), représentée par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par son administrateur-délégué PERSONNE1.) et la commissaire aux comptes PERSONNE2.).

F A I T S :

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA3-5594/25 rendue en date du 5 janvier 2026 par un juge de paix de Diekirch, la partie demanderesse réclama paiement à la partie défenderesse du montant de 2.455,18.- euros.

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée en date du 6 janvier 2026.

Par lettre déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 14 janvier 2026, la partie défenderesse a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

Par lettre du greffier du 15 janvier 2026, les parties furent convoquées à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026, pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

La partie demanderesse laissa défaut.

Les représentants de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA3-5594/25 du 5 janvier 2026, il a été enjoint au SYNDICAT1.), représentée par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), ci-après le SYNDICAT1.), de payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 2.455,18.- euros du chef de deux factures restées impayées.

Par déclaration écrite déposée en date du 14 janvier 2026 au greffe du tribunal de paix de Diekirch, le SYNDICAT1.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement en question et sollicité la convocation des parties à l'audience.

La société anonyme SOCIETE1.), quoique régulièrement convoquée, n'a cependant pas comparu à l'audience publique du 16 mars 2026.

Aux termes de l'article 75 du nouveau code de procédure civile, « *si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté du juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure.* ».

A l'audience publique du 16 mars 2026, le SYNDICAT1.) a requis un jugement sur le fond, demande à laquelle il convient de faire droit par application de l'article 75 précité, étant précisé qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) en vertu des dispositions de cet article.

Le SYNDICAT1.) s'est formellement opposé à la demande en soulignant qu'en sa qualité d'ancien syndic de la copropriété, la SOCIETE1.) aurait gravement failli à ses obligations contractuelles en faisant preuve de multiples négligences ayant causé des préjudices à la copropriété. Par ailleurs, et depuis l'assemblée générale du 16 octobre 2025 ayant décidé du remplacement de syndic, la

SOCIETE1.) refuserait de restituer les archives et documents comptables ainsi que les clés de l'immeuble au nouveau syndic ce qui aurait causé d'énormes tracasseries et perte de temps. Le SYNDICAT1.) réclame du chef de répétition de paiements indus, coût de reconstitution forcée et dommages et intérêts pour résistance abusive, risques sécuritaires et manquements caractérisés de gestion, la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement du montant de 7.239,80.- euros. Le SYNDICAT1.) a encore conclu à voir ordonner à la SOCIETE1.) de restituer intégralement et immédiatement l'ensemble des archives (comptables et dossiers) ainsi que toutes les clés de la résidence à la partie défenderesse sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard. Le SYNDICAT1.) a encore conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande de restitution ainsi qu'à la condamnation de la requérante au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le contredit est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi.

Par son attitude de ne pas se présenter à l'audience des plaidoiries pour soutenir sa demande, la SOCIETE1.) est censée avoir renoncé à ses prétentions à la suite du contredit présenté par le SYNDICAT1.).

Dans ces conditions, le contredit formé par le SYNDICAT1.) est à déclarer fondé.

Il convient par conséquent de déclarer nulle et non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA3-5594/25 rendue en date du 5 janvier 2026.

Si au regard des articles 74 et 75 du nouveau code de procédure civile, la procédure est restée contradictoire malgré la non-comparution de la demanderesse à l'audience et si le tribunal a pu, sur demande de la partie défenderesse, examiner le bien-fondé de la demande dirigée contre elle et en débouter la partie demanderesse, il ne peut cependant pas, au regard du principe du droit de la défense, recevoir à l'insu de la demanderesse une demande reconventionnelle de la partie défenderesse (voir TAL 24 mai 2006, n° 30019).

Dans son contredit, le SYNDICAT1.) avait explicitement requis la mise à néant de l'ordonnance de paiement ainsi que l'injonction à la SOCIETE1.) de produire et de restituer l'intégralité des dossiers, archives et pièces justificatives appartenant au SYNDICAT1.).

La partie requérante ayant eu connaissance de cette revendication, cette demande est à déclarer recevable.

Toutefois, la demande reconventionnelle du SYNDICAT1.) tendant à la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement du montant de 7.239,80.- euros est à déclarer irrecevable sur base des développements qui précèdent.

Compte tenu du fait que la demande en production des documents comptables et de toutes les clés de la résidence « RESIDENCE1.) » sous peine d'astreinte n'a pas fait l'objet de contestations, il y a lieu d'y faire droit et d'ordonner la mesure telle que sollicitée.

Enfin, il y a lieu de retenir qu'aux fins d'assurer l'exécution du présent jugement quant à la restitution des documents et informations comptables appartenant au SYNDICAT ainsi que de toutes les clés de la résidence « RESIDENCE1.) », il y a lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte aux modalités telles que plus amplement spécifiées au dispositif du présent jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, 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* ».

En l'espèce, le tribunal décide, sur base de la deuxième phrase de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, sur demande de la partie défenderesse, d'ordonner l'exécution provisoire de la précédente condamnation alors qu'il n'existe aucun motif en vertu duquel la SOCIETE1.) pourrait faire valoir un éventuel droit de rétention.

La demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile constitue simplement une demande accessoire qui peut être présentée en tout état de cause. Le défaut de comparaître du demandeur initial n'interdit pas de solliciter une somme au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie défenderesse. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex æquo et bono à 500.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la SOCIETE1.).

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la pure forme ;

donne acte au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), de ses demandes reconventionnelles ;

dit son contredit **fondé** ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) non fondée et en **déboute** ;

dit que l'ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA3-5594/25 du 5 janvier 2026 est considérée comme nulle et non avenue ;

déclare irrecevable la demande reconventionnelle du SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), en paiement du montant de 7.239,80.- euros ;

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) de restituer au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), l'ensemble des archives, documents et pièces comptables relatifs à la copropriété de la Résidence « RESIDENCE1.) » ainsi que toutes les clés de la Résidence « RESIDENCE1.) », le tout dans un délai de huit jours ouvrables à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard dûment constaté ;

limite l'astreinte au montant global de 10.000.- euros ;

ordonne l'exécution provisoire de la précédente condamnation, nonobstant appel et sans caution ;

dit fondée à concurrence de 500.- euros la demande du SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société anonyme SOCIETE2.), le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.