

Texte pseudonymisé

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

**No. 715//23
du 07.06.2023**

Audience publique du mercredi, sept juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 10 février 2023,

comparant par Maître Ysaline PEUGEOT, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), établie à L-ADRESSE2.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Conny MÜLLER, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, les deux avocats à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

F A I T S :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 10 février 2023, la partie demanderesse préqualifiée fit citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 3 mars 2023 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 3 mars 2023 l'affaire fut fixée au mercredi, 10 mai 2023 pour plaidoiries, où elle parut utilement avec les débats comme suit:

Maître Ysaline PEUGEOT, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, représentant la partie demanderesse, donna lecture de l'exploit introductif d'instance et développa ses moyens.

Maître Conny MÜLLER, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses réponses.

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

le jugement qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 10 février 2023, PERSONNE1.), exposant avoir été propriétaire d'un appartement dans la résidence ENSEIGNE1.) et détenir une créance de 2.197,53 € à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), a fait donner citation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), à comparaître devant ce tribunal pour obtenir remboursement de la somme de 2.197,53 € à titre d'un trop payé de charges. Il a encore conclu à l'allocation de la somme de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) pour avoir été introduite à l'encontre du syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), alors que le syndic serait PERSONNE2.) en nom personnel et que partant le syndic n'aurait pas été valablement représenté.

En vertu de l'article 14 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Seul le syndic en exercice est donc habilité à représenter le syndicat en justice que ce soit en demande ou en défense. Doivent donc être considérés comme entachés d'une irrégularité de fond tous les actes de procédure faits par ou contre un syndicat des copropriétaires représenté par un syndic dépourvu, pour quelque motif que ce soit, de tout pouvoir de représentation (Jurisclasseur Construction-Urbanisme fasc. 98-15 Contentieux n° 3).

Il se dégage des éléments de la cause notamment des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) que PERSONNE2.) en nom personnel fait fonction de syndic du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.).

Il s'ensuit que la demande aurait dû être introduite à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), représenté par PERSONNE2.), et non à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

La demande telle qu'elle a été introduite en l'occurrence, à savoir à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), encourt partant l'irrecevabilité pour défaut de représentation valable.

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare irrecevable la demande introduite par PERSONNE1.);

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.