

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°: 1124/23
E-OPA1-1525/23

Audience publique du 6 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

l'SOCIETE1.), L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

- ***partie demanderesse*** – comparant par PERSONNE1.),

et :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- ***partie défenderesse*** – comparant par PERSONNE3.).

F a i t s :

Par ordonnance conditionnelle de paiement rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 1^{er} mars 2023, PERSONNE2.) a été sommé de payer à l'SOCIETE1.) la somme de 650,35 € avec les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 50 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 20 mars 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse, PERSONNE2.) a été convoqué par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 2 mai 2023.

A cette audience, la partie demanderesse, comparant par PERSONNE1.), fut entendue en ses explications et conclusions.

La partie défenderesse, comparant par PERSONNE3.), fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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

le jugement

qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA1-1525/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 1^{er} mars 2023, PERSONNE2.) a été sommé de payer à l'SOCIETE1.) la somme de 650,35 € avec les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 50 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée en date du 3 mars 2023.

Par lettre entrée au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 20 mars 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre l'ordonnance en question.

Le contredit, non-autrement contesté quant à sa recevabilité, est à déclarer recevable pour avoir été déposé dans les forme et délai de la loi.

Moyens et prétentions des parties :

L'SOCIETE1.) réclame à PERSONNE2.) la somme de 650,35 € du chef des factures suivantes :

(« fichier »)

A l'appui de sa demande, la partie demanderesse explique que PERSONNE2.) est copropriétaire dans une résidence sise à ADRESSE3.) et que le montant réclamé représente sa quote-part, en fonction des millièmes, des taxes communales redues par le syndicat des copropriétaires de ladite résidence.

La partie demanderesse précise que depuis l'année 2021, ledit syndicat des copropriétaires ne règle plus ses décomptes et que les procédures introduites à l'encontre de la société SOCIETE2.), prise en sa qualité de syndic de la copropriété, ne lui ont pas permis de récupérer sa créance.

Elle s'estime partant en droit de réclamer directement auprès de chaque co-propiétaire - et notamment à l'égard de PERSONNE2.) - sa quote-part respective dans lesdites taxes.

Elle considère encore que les copropriétaires qui se sont acquittés à l'égard de la copropriété doivent se retourner contre le syndic afin de récupérer les avances qu'ils lui ont d'ores et déjà payées.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande.

Il explique avoir régulièrement payé toutes ses avances au syndic (SOCIETE2.), ce dernier ayant apparemment omis de continuer les sommes récoltées à la partie demanderesse.

Il s'oppose à la demande, expliquant ne pas être d'accord à payer une deuxième fois ce qu'il a déjà payé au syndic.

Motifs de la décision :

Le litige tend au paiement des taxes communales relatives à un immeuble en copropriété dans lequel PERSONNE2.) est propriétaire d'un logement.

Il résulte des déclarations de la partie demanderesse que le véritable client est le syndicat des copropriétaires de la résidence et que l'adresse de facturation est celle du syndic de ladite copropriété, la société SOCIETE2.).

Il résulte par ailleurs des pièces versées par l'administration communale que les factures ont été adressées à ladite copropriété et que suivant titre exécutoire du 25 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires a été condamné à payer à l'SOCIETE1.) le montant de 2.470,76 €, soit la somme des différentes factures figurant dans le tableau ci-avant reproduit.

Au vu de la carence du syndicat à payer sa dette, l'SOCIETE1.) dirige sa demande en paiement directement à l'encontre de PERSONNE2.) à proportion de ses millièmes détenus dans la copropriété.

Il y a lieu de rappeler que dans un arrêt du 30 octobre 1984, la Cour de cassation française a retenu que le créancier d'un syndicat de copropriété était, en cas de défaillance de ce dernier, recevable à agir contre un copropriétaire déterminé, à concurrence de la quote-part de celui-ci dans les dépenses de fourniture d'eau, car la contribution de chaque copropriétaire aux charges communes correspond automatiquement à une créance du syndicat sur lui (Cass. 3e civ. 30 octobre 1984 : Bull. civ. 1984, III, n° 180 ; Defrénois 1985, p. 390, obs. Souleau).

Déjà avant cet arrêt, la Cour de cassation avait admis dans un arrêt du 10 mai 1968 (Cass. fr. 3e civ. 10 mai 1968 D1969,45) une telle action au profit du créancier.

La doctrine a longuement discuté quant à la nature exacte de l'action ainsi reconnue aux créanciers du syndicat et la Cour de cassation a

finalement tranché la question en décidant qu'il s'agit d'une action oblique (Cass. fr. 3e civ, 26 octobre 2005, Juris-Data n °2005-030444).

Ainsi, la Cour de cassation française a retenu dans son arrêt que « *le syndicat était une personne morale de droit privé dont le patrimoine était distinct de celui de ses membres et que ceux-ci n'étaient pas responsables à l'égard des tiers ou de l'un des copropriétaires de son passif* » et que « *le créancier du syndicat disposait d'une action oblique et non d'une action directe à l'égard des copropriétaires en paiement des sommes qui lui étaient dues* ».

Cet arrêt écarte dès lors expressément l'action directe (G. Vigneron, Loyers et Copropriété n°1, Janvier 2006, comm. 21).

En droit luxembourgeois, l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Le syndicat est un groupement légal et imposé. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété (cf. Cour d'appel, 8 décembre 2011, n° 35467 du rôle).

Il est débiteur, à l'égard des tiers, des obligations valablement contractées en son nom. Les créanciers ont pour gage le patrimoine propre du syndicat, constitué par les avances en trésorerie versées par les copropriétaires en exécution des décisions de l'assemblée générale (Elter & Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, n°440).

Aucune disposition légale ne confère au créancier une action directe à l'encontre des copropriétaires pour se faire payer la créance contractée par le syndicat.

Dans ces conditions et conformément à la jurisprudence précitée de la Cour de cassation française, l'*SOCIETE3*.) doit agir à l'encontre des copropriétaires sur la base de l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code civil pour obtenir le paiement des montants auxquels le syndicat a été condamné.

Conformément à l'article 1166 du Code civil, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne.

L'action oblique est destinée à lutter contre l'inertie d'un débiteur qui négligerait de faire valoir les droits qu'il détient à l'encontre de tiers.

Le créancier qui exerce l'action oblique doit non seulement démontrer que son débiteur est titulaire du droit qu'il entend mettre en œuvre par ce biais, mais encore qu'il s'abstient de l'exercer.

L'action oblique permet ainsi à un créancier de se substituer à son débiteur inactif afin d'exercer, en son nom et pour son compte, ses droits et actions de nature patrimoniale à l'encontre de tiers.

L'action oblique, parfois qualifiée « d'action indirecte », contraint ainsi celui contre lequel elle est dirigée à s'exécuter au profit du débiteur: la reconstitution du patrimoine de ce dernier profite alors à l'ensemble des créanciers, et non pas seulement à celui qui a pris l'initiative de l'action oblique. Dès lors, l'action oblique, si elle aboutit, aura pour seul effet de ramener dans le patrimoine du débiteur les biens recouverts au moyen de l'action oblique. Le créancier agissant ne bénéficiera d'aucun privilège particulier sur ces biens du fait de son action.

En l'espèce, l'SOCIETE1.) n'a pas affirmé exercer l'action oblique.

Elle ne formule d'ailleurs aucune demande au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires tendant à voir condamner PERSONNE2.) à payer au syndicat un quelconque montant que ce dernier se serait abstenu de faire valoir à l'égard dudit copropriétaire.

Elle réclame au contraire la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer directement sa quote-part de la dette du syndicat des copropriétaires de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elle entend exercer l'action directe.

Les créanciers du syndicat ne disposant d'aucune action directe à l'encontre des copropriétaires pour se faire payer la créance contractée par le syndicat, la demande est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, l'SOCIETE1.) ne saurait prétendre à une indemnité de procédure de sorte qu'il y a lieu de l'en débouter.

Par ces motifs

**Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile,
statuant contradictoirement et en dernier ressort ;**

r e ç o i t le contredit en la forme ;

le **d i t** fondé ;

d i t les demandes de l'SOCIETE1.) non fondées ;

d é c l a r e l'ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA1-1525/23 du 1^{er} mars 2023 non avenue ;

c o n d a m n e l'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Frank NEU, juge de paix, assisté du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.