

Texte pseudonymisé

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

E-RPL-20/23

Répertoire n°: 2060 / 2023

Audience publique extraordinaire du 27 octobre 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire de Luxembourg, a rendu la décision qui suit en application du règlement (CE) n° 861/2007:

Dans la cause entre:

l'SOCIETE1.), ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,

- *partie demanderesse* - comparant par PERSONNE1.), dûment mandatée suivant procuration versée au dossier, à l'audience publique du 28 septembre 2023;

et:

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

- *partie défenderesse* - comparant par Maître Cora Essi MAGLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 28 septembre 2023.

Les indications de procédure

Par formulaire de demande régulièrement déposé à la Justice de paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 3 avril 2023, l'SOCIETE1.) a introduit une procédure sur base du règlement (CE) n° 861/2007 du Parlement européen et du Conseil du 11 juillet 2007 instituant une procédure européenne de règlement des petits litiges.

La partie demanderesse sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.896,65 euros ainsi que des frais de procédure à hauteur de 100,- euros.

Suite à la notification du formulaire de demande, des pièces justificatives communiquées par la partie demanderesse et du formulaire C à PERSONNE2.), celle-ci a, dans le formulaire de réponse C, entré le 12 mai 2023, déclaré ne pas accepter la demande et a requis la tenue d'une audience.

Les parties furent convoquées conformément à l'article 7 c) du prédit règlement (CE) à comparaître à l'audience publique du 28 septembre 2023.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 28 septembre 2023, PERSONNE1.), comparant pour l'SOCIETE1.), fut entendue en ses explications et conclusions. Maître

Cora Essi MAGLO, comparant pour PERSONNE2.), fut entendue en ses explications et conclusions.

L'appréciation de la demande

La demande relève du champ d'application du règlement (CE) n°861/2007 et répond aux formes prévues par le prédit règlement de sorte qu'elle est recevable.

Le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande.

La partie demanderesse sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.896,65 euros ainsi que des frais de procédure à hauteur de 100,- euros.

A l'appui de sa demande, la partie demanderesse explique que PERSONNE2.) est l'un des deux copropriétaires dans une résidence sise à ADRESSE3.) et que le montant réclamé représente la moitié des taxes communales redues par le syndicat des copropriétaires de ladite résidence.

La partie demanderesse précise que depuis mai-juin 2017, les factures de la commune n'auraient plus été payées.

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

L'SOCIETE1.) entend se baser sur les dispositions de l'article 1166 du code civil.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande.

Elle explique avoir eu un arrangement avec PERSONNE3.), son copropriétaire ce dernier ayant apparemment omis de continuer les sommes récoltées à la partie demanderesse.

Elle s'oppose à la demande, expliquant ne pas être d'accord à payer une deuxième fois. De plus elle aurait déménagé en avril 2021.

L'SOCIETE1.) considère que l'arrangement entre les copropriétaires ne la concerne pas.

Le litige tend au paiement des taxes communales relatives à un immeuble en copropriété dans lequel PERSONNE2.) est ou était 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 les factures ont été envoyées au deuxième copropriétaire PERSONNE3.).

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

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'*SOCIETE1.*) 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.) ne formule 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 entre parties et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

se d é c l a r e compétent pour en connaître ;

d i t la demande de l'(SOCIETE1.) non fondée ;

en d é b o u t e ;

d i t la demande sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile non fondée ;

en d é b o u t e ;

c o n d a m n e l'SOCIETE1.) à tous les frais et dépens du litige.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.*