Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 202/26
L-CIV-583/25

Audience publique du 16 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sis à la même adresse,

partie demanderesse,

élisant domicile auprès de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

et

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Pierre-Nicolas KOCH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 16 octobre 2025, PERSONNE1.) agissant en sa qualité de syndic du syndicat

des copropriétaires de la résidence fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 6 novembre 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 17 décembre 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, PERSONNE1.) agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence, était représentée par Maître Noémie SCHAMMO, tandis que Maître Pierre-Nicolas KOCH se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE2.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

A. La procédure et les prétentions des parties:

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 16 octobre 2025, PERSONNE1.), agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie citée à lui payer la somme de 2.550 euros, avec les intérêts légaux à partir de la citation jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3ème mois qui suit la signification du jugement à intervenir ;

- voir condamner la partie citée à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-583/25.

B. L'argumentaire des parties :

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que la partie citée est propriétaire d'un appartement dans une résidence sise à ADRESSE1.) et qu'elle détient une quote-part de copropriété équivalente à 327 millièmes. Un montant mensuel de 150 euros au titre de provision sur charges avait été fixé à l'occasion

d'une assemblée générale. Ce montant aurait été accepté tacitement par l'ensemble des copropriétaires comme en témoignent les versements effectués à ce titre par chacun d'eux, y compris la partie citée. La partie citée se serait cependant acquittée de manière irrégulière. Nonobstant mise en demeure, la partie citée redevrait à la copropriété un montant de 2.550 euros du chef d'arriérés de charges de copropriété de juin 2024 à octobre 2025. La demande est basée sur la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande en invoquant le défaut de qualité à agir dans le chef d'PERSONNE1.) et en faisant valoir qu'il appartient au syndicat d'agir. Le syndic ne saurait agir en son nom propre pour le recouvrement des charges de copropriété. En outre, PERSONNE1.) en tant que syndic sortant n'aurait pas non plus la qualité à agir dès lors que le recouvrement des créances ne constituerait pas un acte conservatoire requis par l'urgence. Quant au fond, elle fait valoir que le caractère exigible des charges de copropriété n'est pas justifié. Il n'y aurait eu aucune approbation par une assemblée générale. Elle réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. PERSONNE2.) aurait effectué des paiements concernant les charges mensuelles ce qui prouverait l'existence de la créance à l'égard de la partie citée.

C. L'appréciation du Tribunal :

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice. Elle n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit. De même la qualité de défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée contre celui qui est supposé être le débiteur du droit.

De manière générale, intérêt à agir et qualité à agir se recouvrent dans la mesure où le demandeur qui justifie d'un intérêt à agir jouit en même temps de la qualité pour défendre cet intérêt en justice. Ce n'est que dans certains cas de figure spécifiques, lorsque la loi réserve l'action en justice à une catégorie déterminée de personnes, que l'intérêt à agir n'implique pas automatiquement la qualité à agir, cette dernière étant alors réservée aux seules personnes investies par la loi de cette qualité. Mais l'exigence d'une qualité à agir distincte de l'intérêt à agir ne peut résulter que de la loi, et de telles actions attitrées ne peuvent pas être créées par la jurisprudence (L. CADIET et E. JEULAND, Droit judiciaire privé, Litec, 5e édition, N° 363 et suivants).

Il convient de relever qu'aux termes de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des

copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Pour assurer un fonctionnement efficace à la copropriété, la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, personne morale dotée d'organes, l'assemblée générale, le syndic, et le cas échéant le conseil syndical. Le syndicat est un groupement légal et imposé. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété (cf. en ce sens Cour d'appel Lux., arrêt civil du 8 décembre 2011, no 35467 du rôle).

L'article 12 de la prédite loi dispose que *« Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu´en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l´immeuble. »* D'après ce même texte, le syndic est l'organe qui représente le syndicat dans tous les actes juridiques, civils et judiciaires : le syndic intervient ès qualité.

L'article 14 de cette même loi précise que le syndic représente le syndicat en justice et que les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés au syndic ou à la requête du syndic.

C'est donc le syndicat des copropriétaires qui représente la collectivité des copropriétaires et qui est, quant à lui, représenté en justice par le syndic.

La nature de la fonction du syndic est celle d'un mandat exercé dans le cadre d'un statut légal. (cf. M. Elter et F. Schockweiler: Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 547; Kischverosky - Broquins La copropriété des immeubles bâtis 3e édition, No 350)

En l'espèce, la citation a été introduite par PERSONNE1.), agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) à l'égard d'une copropriétaire en vue du paiement des charges de copropriété.

Or, au vu des dispositions légales précitées, seul le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic a partant qualité pour agir en justice pour défendre les intérêts des copropriétaires.

Il en découle que la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie demanderesse.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

d i t irrecevable la demande introduite par PERSONNE1.), agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.),

d i t non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

c o n d a m n e PERSONNE1.), agissant en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal à Luxembourg, par Nous Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière assumée Fabienne FROST, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne SIMON
Juge de Paix

Fabienne FROST
Greffière assumée