

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4002/24  
du 16 décembre 2024

Dossier n° L-OPA1-1086/23

**Audience publique du seize décembre deux mille vingt-quatre**

-----  
Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, a rendu le jugement qui suit,

Dans la cause

**e n t r e :**

**la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.),** ayant repris l'instance introduite par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse originaire,  
partie défenderesse sur contredit,**

comparant par Maître Radia DOUKHI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse originaire,  
partie demanderesse sur contredit,**

comparant par Maître Fabrice BRENNEIS, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F a i t s :**

Faisant suite au contredit formé le 22 février 2023 par Maître Fabrice BRENNEIS au nom et pour le compte de PERSONNE1.), contre l'ordonnance de paiement n° L-OPA1-1086/23 délivrée le 23 janvier 2023 et lui notifiée le 25 janvier 2023, les parties furent convoquées à l'audience publique du 22 mai 2023.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 2 décembre 2024.

A la prédite audience les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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° L-OPA1-1086/23 du 23 janvier 2023, le juge de paix de Luxembourg a ordonné à PERSONNE1.) de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl la somme de 9.976,09 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, lui notifiée le 25 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement formé contredit par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 février 2023.

Au titre de sa requête, la société demanderesse poursuit le règlement des charges de copropriété au titre des années 2019 et 2020.

Faisant valoir que la société SOCIETE2.) a démissionné de ses fonctions de syndic, la société SOCIETE1.) (sans indication de forme sociale) a repris l'instance suivant acte de reprise d'instance (non daté).

Lors des débats, la société SOCIETE1.) augmente sa demande et réclame un montant total de 10.892,64 euros au titre des charges impayés depuis 2019 au 1<sup>er</sup> septembre 2024 et réclame des « frais de recouvrement » à hauteur de 1.404,00 euros. Elle demande à voir majorer ces montants des intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, sinon de la demande en justice. Elle réclame une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef du syndic. Il donne à considérer que le syndicat des copropriétaires aurait seul qualité pour agir en justice en recouvrement de créances.

Pour le surplus, il soulève la prescription quinquennale de la demande pour toutes les charges antérieures à l'année 2018.

Enfin, il conteste le quantum lui réclamé.

Il conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,00 euros.

### **Appréciation**

S'agissant du moyen tiré du défaut de qualité dans le chef de la demanderesse, il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir le juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, éd. 1961, T. 1, no. 262, p. 243).

L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Cour 26 juin 1979, Pas. 24, p. 312). Le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande. La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice. La qualité n'est donc 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.

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et l'article 14 prévoit sub. 4 que « *le syndic représente le syndicat ... en justice* » ainsi que sub. 5 que « *le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

Tel que le fait plaider à bon escient le défendeur, la société SOCIETE2.) n'a pas qualité pour agir en justice en recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire et la société SOCIETE1.) n'a pas qualité pour reprendre cette instance.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer non fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE2.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** le contredit en la forme,

**d o n n e a c t e** à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de sa reprise d'instance,

**d o n n e a c t e** à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande,

le **d i t** fondé,

partant, **d i t** la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), ayant repris l'instance introduite par SOCIETE2.) sàrl, non fondée,

**d i t** nulle et non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-1086/23 du 23 janvier 2023,

**d é b o u t e** les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), ayant repris l'instance introduite par SOCIETE2.) sàrl, aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Laurence JAEGER, juge de paix, assistée de la greffière Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement.

**Laurence JAEGER**

**Véronique JANIN**