

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°2545/25
du 14 juillet 2025

Dossier n° L-OPA1-16693/24

Audience publique du lundi, 14 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

comparant par PERSONNE1.), dûment mandatée,

et

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par contredit,**

comparant par PERSONNE2.), dûment mandatée.

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 31 décembre 2024 par la société anonyme SOCIETE2.) SA contre l'ordonnance de paiement L-OPA1-16693/24 délivrée le 16 décembre 2024 et lui notifiée en date du 18 décembre 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 17 février 2025.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 30 juin 2025 lors de laquelle les parties furent entendues 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,

jugement qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-16693/24 rendue par le juge de paix de et à Luxembourg en date du 16 décembre 2024, la société anonyme SOCIETE2.) SA a été sommée de payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 1.557,75 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg en date du 31 décembre 2024, la société SOCIETE2.) SA a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement qui lui avait été notifiée le 18 décembre 2024.

Lors des débats, SOCIETE2.) expose que la créance invoquée concerne en réalité deux copropriétés, à savoir les copropriétaires de la résidence ADRESSE3.) sise à ADRESSE4.) et les copropriétaires de la résidence ADRESSE5.) sise à ADRESSE6.) (B), pour lesquelles elle avait dans le passé été le Syndic (au jour du dépôt de la requête elle n'occupait plus ce rôle). SOCIETE2.) conclut dès lors à l'irrecevabilité de la demande, pour défaut de qualité dans son chef, en soulignant que pour être recevable la demande de SOCIETE1.) SA qui repose sur des factures émises du chef de prestations effectuées dans deux résidences de copropriétaires, aurait dû être introduite à l'encontre du Syndicat de Copropriétaires et non à l'encontre du Syndic en nom personnel, de surcroît ancien Syndic.

SOCIETE1.) SA considère qu'elle a toujours été en contact avec le Syndic, de sorte qu'elle a dirigée sa demande à l'encontre de SOCIETE2.).

Appréciation

En l'espèce avant tout débat quant au fond, il y a lieu d'examiner le moyen tenant à l'irrecevabilité de la requête introduite par SOCIETE1.) SA.

Quant à la personne pouvant agir en justice en matière de copropriété, le principe est inscrit au premier alinéa de l'article 12 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, aux termes duquel, *le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement avec un ou plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde de droits afférents à l'immeuble.*

En vertu de l'article 14 de la même loi, *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.*

Le droit d'action du syndicat des copropriétaires est assuré par le biais du susdit article 12, en demandant et en défendant (G. KRIEGER, la copropriété, édit Promoculture, 3^e édit. n° 94).

Il se dégage en l'espèce des éléments de la cause que SOCIETE2.) semble avoir été le syndic des copropriétés de la Résidence « ADRESSE3.) » et de la Résidence « ADRESSE5.) ».

Pour être recevable la demande, qui repose sur des créances redues d'une part par la copropriété Résidence « SOCIETE3.) », et d'autre part par la copropriété Résidence « ADRESSE5.) », aurait dû être introduite à l'encontre des Syndicats des copropriétaires des résidences respectives, représenté par leur syndic et non pas à l'encontre de l'ancien syndic en nom personnel.

La demande introduite à l'encontre de SOCIETE2.) encourt partant l'irrecevabilité pour défaut de qualité dans son chef.

Le contredit formé par SOCIETE2.) est par voie de conséquence à dire fondé.

Par ces motifs

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

déclare la demande irrecevable pour défaut de qualité dans le chef de la société anonyme SOCIETE2.) SA,

en conséquence **dit** le contredit fondé,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière