

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil (IIIe chambre)
2023TALCH03/00179

Audience publique du vendredi, dix novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-00965

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 27 janvier 2023,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

défaillante.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-00965 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 février 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 11 mai 2023 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 10 mai 2023, l'affaire fut refixée au 20 octobre 2023 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 10 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par ordonnance conditionnelle de paiement du n° E-OPA3-700938/22, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) a été condamnée à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE2.)) le montant de 4.808,70 euros ainsi qu'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 70.- euros.

Par titre exécutoire n° E-OPA3-700938/22 du 6 janvier 2023, ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été rendue exécutoire.

Par exploit d'huissier de justice du 27 janvier 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit titre exécutoire.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir déclarer nul et non avenue le titre exécutoire n° E-OPA3-700938/22 ainsi que l'ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA3-700938/22.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation de SOCIETE2.) à tous les frais et dépens d'instance, avec distraction au profit de Maître Brahim SAHKI, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience des plaidoiries du 20 octobre 2023.

Le présent jugement est réputé contradictoire à l'égard de SOCIETE2.) suivant l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, l'acte d'appel ayant été remis à une personne habilitée à le recevoir.

Position de SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'elle serait le syndic de la Résidence SOCIETE3.), sise à L-ADRESSE3.).

Fin décembre 2021, il aurait été constaté que les balcons terrasses de la résidence connaissaient des problèmes d'évacuation d'eau de pluie, entraînant des coulées d'eau qui affectaient aussi bien l'immeuble que les garages.

Afin de remédier à la situation, la société SOCIETE2.) aurait été sollicitée.

SOCIETE1.) n'interviendrait dans cette affaire qu'en sa qualité de syndic de la résidence. Même à considérer qu'un montant serait redû à SOCIETE2.) ce ne serait pas au syndic de devoir déboursier la somme à titre personnel. Les travaux auraient été effectués par SOCIETE2.) au nom et pour le compte de la résidence et non au bénéfice de SOCIETE1.).

Partant, la demande en condamnation en relation avec les travaux effectués serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Subsidairement, SOCIETE2.) serait, sur base du principe de l'exception d'inexécution, à débouter de sa demande, faute d'avoir réalisé les travaux selon les règles de l'art. Après son intervention, les problèmes d'infiltration auraient toujours persisté.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 11 alinéa 1^{er} de la loi du 16 mai 1975, l'ensemble des copropriétaires est de plein droit regroupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Le syndicat agit en justice par l'intermédiaire du syndic pour la défense des intérêts collectifs.

En effet, l'article 12 alinéa 1^{er} de la loi du 16 mai 1975 dispose ce qui suit : « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains 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* » (cf. M. PERSONNE1.), F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 485).

Le syndicat a qualité à agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis de tous tiers (M. PERSONNE1.), F. Schockweiler, op. cit., n° 101). Le syndicat a qualité pour exercer toutes les actions relatives à l'administration de l'immeuble parmi lesquelles l'action à exercer contre le

syndic lui-même, dont la responsabilité en tant que mandataire peut se trouver engagée à l'égard du syndicat (M. PERSONNE1.), F. Schockweiler, op. cit., n° 102).

En l'espèce, les travaux aux balcons et terrasses de la résidence SOCIETE3.) ont été effectués par SOCIETE2.) au nom et pour le compte de la copropriété, soit le syndicat des copropriétaires et non pas au nom et pour compte du syndic, SOCIETE1.) alors qu'aux termes de l'article 14 alinéa 4, « *Le syndic représente le syndicat (...)* ».

Un syndic ne faisant que représenter un syndicat de copropriétaires, une éventuelle action en recouvrement d'une dette ayant été pris naissance dans le chef de la copropriété ne saurait être dirigée à son encontre puisque le syndic n'est pas la partie débitrice.

La demande en paiement de SOCIETE2.) en ce qu'elle est dirigée contre le syndic SOCIETE1.) est donc à déclarer ab initio irrecevable et le titre exécutoire n° E-OPA3-700938/22 du 6 janvier 2023 est à ainsi déclarer nul et non avenu.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en la présente instance d'appel, la demande de Maître Brahim SAHKI en distraction des frais et dépens est à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ab initio irrecevable,

partant déclare le titre exécutoire n° E-OPA3-700938/22 du 6 janvier 2023 nul et non avenu et

en conséquence décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 4.808,70 euros,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à tous les frais et dépens des deux instances,

rejette la demande en distraction de Maître Brahim SAHKI.