

**Jugement commercial XV No. 166 / 2016**

Audience publique du mercredi, trois février deux mille seize.

**Numéro du rôle: 174 051**

Composition :

Karin GUILLAUME, Vice-Présidente ;  
Jacqueline KINTZELÉ, juge ;  
Steve KOENIG, juge ;  
Alfred TREINEN, greffier assumé.

**E n t r e :**

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.)**, sise à L-(...), (...), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

élisant domicile en l'étude de Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître David ONIARCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat susdit,

**e t :**

la société anonyme **SOC2.) S.A.** (anciennement **SOC2'.) S.A.**), établie et ayant siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**défenderesse**, comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Luxembourg.

---

## **FAITS :**

Par exploit de l'Huissier de Justice Tom NILLES d' Esch-sur-Alzette en date du 18 décembre 2015, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 8 janvier 2016 à 9.00 heures du matin devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire à Luxembourg, Annexe du Saint-Esprit, salle CO 1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro 174 051 du rôle pour l'audience publique 8 janvier 2016 devant la deuxième section, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 janvier 2016 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître David ONIARCI, en remplacement de Maître James JUNKER, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 18 décembre 2015, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** a fait donner assignation à la société anonyme **SOC2.)** S.A. pour l'entendre déclarer en état de faillite.

A l'appui de sa demande, le requérant fait valoir (i) que par jugement du 29 juillet 2015, la société **SOC2.)** a été condamnée à lui payer la somme de 211.600,60 euros du chef de la remise en état de la façade et des portes palières, (ii) que ledit jugement est exécutoire par provision nonobstant appel et sans caution, (iii) que l'exécution entreprise par l'huissier est restée infructueuse, de sorte qu'un procès-verbal de carence a dû être dressé le 24 novembre 2015. Le requérant fait dès lors plaider que les conditions de faillite sont remplies dans le chef de la société défenderesse.

L'assignée soulève l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires dirigée contre elle au motif que le syndic ne dispose d'aucune autorisation d'agir en justice pour demander la faillite.

Quant au fond, elle fait valoir que le demandeur ne dispose pas à son égard d'une créance certaine, liquide et exigible, appel ayant été interjeté contre le jugement dont se prévaut le requérant.

#### **I. DÉFAUT D'AUTORISATION DU SYNDIC D'AGIR EN JUSTICE**

Aux termes de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété « *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 s'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.* »

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (*Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237*).

En l'espèce, il n'est pas contesté que le syndic a été autorisé à agir en justice contre la société **SOC2.)** en relation avec les vices et malfaçons qui affectent la résidence **RES1.)**. Par jugement du 29 juillet 2015, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a condamné la société **SOC2.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** le montant de 211.609,60 euros, tout en ordonnant encore l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel et sans caution.

Il convient de retenir que la présente action s'inscrit dans le cadre du recouvrement de la créance de 211.609,60 euros.

Dans ces conditions, et en application des principes dégagés ci-avant, le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société **SOC2.)** n'est pas fondé.

## **II. QUANT AU FOND**

Il est admis que la cessation des paiements suppose impayées des dettes certaines, liquides et exigibles.

Relativement à la certitude de la dette, il est de jurisprudence qu'elle ne doit être contestée, ni dans son existence ni dans son montant ni même dans son mode de paiement, le tout à la condition que la contestation ne constitue pas un moyen purement dilatoire ; il faut donc que la contestation soit sérieuse (voir Frédéricq, Droit commercial belge, Tome IV).

Si un jugement rendu contre le débiteur est frappé d'appel, l'inexécution de ce jugement, fût-il exécutoire par provision, n'établit pas la cessation des paiements (cf. Nouvelles T. IV p.75 N°212).

Il est constant en cause que suivant jugement du 29 juillet 2015, la société **SOC2.)** a été condamnée à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** le montant de 211.609,60 euros.

Il est constant en cause que ledit jugement a été frappé d'appel et que l'instance d'appel est actuellement toujours pendante.

Le tribunal actuellement saisi de la demande de mise en faillite ne saurait préjuger de la décision à prendre par la Cour d'appel. Le caractère purement dilatoire de la procédure d'appel laisse par ailleurs d'être établi.

Une déclaration de mise en faillite constitue une mesure définitive dont les éléments constitutifs doivent être appréciés avec rigueur.

Le caractère certain de la créance étant contesté et la contestation n'étant pas définitivement tranchée, le demandeur reste en défaut de rapporter la preuve de la cessation des paiements et de l'ébranlement du crédit dans le chef de l'assignée et il est partant à débouter de sa demande de mise en faillite.

**Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme,

la **déclare** non fondée en l'état et en **déboute**,

**laisse** les frais à charge de la partie demanderesse.