Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03656
No. 2026TALREFO/00209
du 4 mai 2026

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 4 mai 2026, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

l'ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE1.), représentée par le collège des bourgmestre et échevins de ALIAS1.),

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par Maître Victor NERRAULT, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS2.), représenté par son propriétaire Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat, demeurant à ALIAS1.),***

F A I T S :

Suite au contredit formé le 7 avril 2025 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement N° 2025TALORDP/00183, délivrée en date du 4 mars 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 7 mars 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 26 mai 2025.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 27 avril 2026, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par requête datée du 6 février 2025 et déposée au greffe du tribunal le 3 mars 2025, l'ORGANISATION1.) (ci-après « **la SOCIETE1.)** ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS2.) (ci-après « **le SYNDICAT** »), représenté par son propriétaire PERSONNE1.), pour le montant de 23.549,94 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de la présente ordonnance, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 50.- euros.

La SOCIETE1.) poursuit le recouvrement d'une série de factures relative à la fourniture d'eau totalisant le montant de 23.549,94 euros.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00183, délivrée le 4 mars 2025 et notifiée à la partie débitrice le 7 mars 2025, il a été fait droit à la susdite requête et enjoint au SYNDICAT, représenté par PERSONNE1.), de payer à la SOCIETE1.) la somme de 23.549,94 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de la présente ordonnance, jusqu'à solde, outre une indemnité de procédure de 50.- euros.

Par lettre du 7 avril 2025, déposée à la même date au greffe du tribunal, PERSONNE1.) a formé, par l'intermédiaire de son avocat, contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement précitée en y indiquant en premier lieu qu'il n'est que simple propriétaire de deux appartements dans cette copropriété et n'a jamais exercé la fonction de syndic de cette copropriété.

Appréciation

- **Défaut de pouvoir de représentation du débiteur**

Le fait pour PERSONNE1.) de soutenir dans son contredit n'être que simple propriétaire des deux appartements dans cette propriété et n'avoir jamais exercé la fonction de syndic de cette copropriété s'analyse en un moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de pouvoir de représentation

du SYNDICAT, même si le terme d'irrecevabilité de la demande n'a pas été utilisé, la qualification juridique incombant au juge.

Il est constant en cause que le contredisant n'est qu'un simple copropriétaire.

Le syndicat des copropriétaires ne peut être représenté en justice que par son syndic.

Ainsi, la demande contre le SYNDICAT, représenté par le propriétaire PERSONNE2.), a été introduite contre une personne dépourvue du pouvoir de représenter le SYNDICAT en justice.

Cette irrégularité de fond entraîne l'irrecevabilité de la demande en paiement d'une provision.

P A R C E S M O T I F S

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons le contredit en la forme ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision ;

déclarons le contredit fondé ;

déclarons la demande en paiement d'une provision irrecevable ;

partant disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00183, délivrée le 4 mars 2025 est à considérer comme non avenue ;

laissons les frais de l'instance à charge de l'ORGANISATION1.) ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.