

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du vendredi, 21 février 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

le SOCIETE1.), établie à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, Monsieur PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse, suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 16 décembre 2024,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN sàrl, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 239498,

et :

1. **la société civil SOCIETE2.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés sous le n°E NUMERO1.), représentée par son associé-gérant Monsieur PERSONNE2.),
2. **PERSONNE2.)**, associé-gérant de la partie citée sub 1), né le DATE1.) à ADRESSE4.), demeurant à B-ADRESSE5.), et son épouse,
3. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), demeurant à B-ADRESSE5.), associée de la partie citée sub 1),

parties défenderesses, aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par le sieur PERSONNE2.).

FAITS :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 16 décembre 2024, la partie demanderesse fit citer les parties défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 31 janvier 2025 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 31 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Christian BILTGEN, comparant pour la partie demanderesse, donna lecture de la citation introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Le sieur PERSONNE2.), représentant les parties défenderesses, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 16 décembre 2024, le SOCIETE1.) a fait donner citation à la société SOCIETE2.) SCI, à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 14.570,42 € à titre de charges de copropriété impayées. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- € et le paiement du montant de 1.500,- € à titre de dommages et intérêts pour frais d'avocat.

A l'audience publique du 31 janvier 2025, le SOCIETE1.) a déclaré réduire sa demande au montant de 4.158,20 €, valeur au 30 janvier 2025, y compris les frais d'huissier.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande du SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé de 3.470,98 € au titre des charges de copropriété impayées, y compris les intérêts au 30 janvier 2025, ceci tout d'abord à l'encontre de la société SOCIETE2.) qui est copropriétaire dans la résidence concernée.

En effet, le montant redû à titre de principal n'est pas contesté par les parties défenderesses. Le taux d'intérêt appliqué résulte du règlement de copropriété. Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 2024 stipule que les charges sont à payer pour le 15 février 2024 au plus tard. Les frais d'huissier relatifs à la citation en justice des trois parties défenderesses sont compris dans les frais et dépens.

La partie demanderesse agit encore à l'encontre des associés et gérants de la société civile immobilière SOCIETE2.).

La société civile jouit en droit luxembourgeois de la personnalité morale. Celle-ci lui fut reconnue traditionnellement par la jurisprudence avant d'être consacrée par la loi du 18 septembre 1933 ayant pour objet d'instituer la société à responsabilité limitée et d'apporter certains changements au régime légal et fiscal des sociétés commerciales et civiles, complétant l'article 3 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales (Cour de Cassation arrêt du 18 mai 2006 et sur renvoi Cour d'appel arrêt du 7 mars 2007, n° rôle 28560).

Les associés d'une société civile sont, comme dans toute société de personnes, tenus vis-à-vis des tiers sur l'intégralité de leurs biens (A. Steichen, Précis de droit des sociétés, éd. St Paul, 1ère éd, numéro 540).

En application des articles 1862 à 1864 du code civil, les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation (CSJ, 1er avril 2009, numéros 31933 et 33051 du rôle). (cf. JPL, 7 juin 2024, rép. fisc. 1939/24)

En l'occurrence, eu égard à la condamnation prononcée à l'égard de la société civile immobilière SOCIETE2.), la demande est à déclarer fondée à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €.

En revanche, la demande en paiement de dommages et intérêts pour frais d'avocat est à abjurer, la représentation par mandataire n'étant pas obligatoire devant le Tribunal de Paix.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte au SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au montant de 4.158,20 €, valeur au 30 janvier 2025 ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) conjointement avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 3.470,98 €, valeur au 30 janvier 2025, soit le montant de 1.735,49 € pour PERSONNE2.) et le même montant pour PERSONNE3.) avec les intérêts au taux conventionnel à partir du 31 janvier 2025 jusqu'à solde ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) conjointement avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure, soit le montant de 150,- € pour PERSONNE2.) et le même montant pour PERSONNE3.) ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) conjointement avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ces derniers chacun pour la moitié, aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de citation par 687,22 €.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier assumé Carole FRIEDERES, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.