

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du vendredi, 4 avril 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 ORGANISATION1.)**, 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 13 décembre 2024,

comparant par Maître Amel HAMMAD, avocate, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, les deux 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 :**

**PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie défenderesse**, aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant en personne.

---

---

**FAITS :**

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 13 décembre 2024, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 3 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 3 janvier 2025, l'affaire fut 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.

PERSONNE2.), comparant en personne, fut entendue en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture et l'affaire fut refixée au 7 mars 2025 pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 7 mars 2025, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Amel HAMMAD, en remplacement de Maître BILTGEN, comparant pour la partie demanderesse, fut entendue en ses moyens et explications.

PERSONNE2.), comparant en personne, fut entendue 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 remis

### **le jugement qui suit:**

Par exploit d'huissier du 13 décembre 2024, le ORGANISATION1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 13.709,18 € 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 7 mars 2025, le ORGANISATION1.) a déclaré réduire sa demande au montant de 819,48 €, valeur au 7 mars 2025, y compris les frais de citation.

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 ORGANISATION1.) à l'encontre de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé de 684,81 € au titre des charges de copropriété impayées, y compris les intérêts au 7 mars 2025 et sous déduction de l'ensemble des paiements effectués par PERSONNE2.).

En effet, le montant redû à titre de principal résulte à suffisance de droit du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 2024 ensemble avec le décompte des charges du 5 décembre 2024. L'assemblée générale a en effet retenu que le montant à prévoir pour les travaux de rénovation de l'immeuble se chiffre à 211.000,- €. La quote-part de la partie défenderesse se chiffre à 22.366,- € selon ses millièmes dans la copropriété. A ce sujet, il n'appartient pas à PERSONNE2.) de critiquer ce montant qui a été dûment approuvé par l'assemblée générale. Si plus tard, ce montant s'avérait trop élevé, il sera procédé par remboursement ou note de crédit.

Un accord entre parties concernant un paiement échelonné de la dette n'est pas établi.

Le taux d'intérêt appliqué résulte de l'article 25 du règlement de copropriété (taux d'intérêt légal majoré de deux points). Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 2024 retient que les charges sont à payer pour le 15 février 2024 au plus tard. Il n'appartient pas à certains copropriétaires de choisir de payer leur quote-part plus tard en invoquant que les travaux n'ont pas encore commencés, un tel comportement risquant de bloquer le fonctionnement de la copropriété.

Les frais d'huissier relatifs à la citation en justice de la partie défenderesse sont compris dans les frais et dépens.

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.

PERSONNE2.) réclame à titre reconventionnel le paiement d'une indemnité de 2.000,- € pour compenser les intérêts et les désagréments générés (indemnité de procédure ou dommages et intérêts ?).

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Elle est cependant à déclarer non fondée, alors qu'il n'est ni établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge ni que la partie défenderesse ait subi un préjudice indemnisable en l'espèce.

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 ORGANISATION1.) de la réduction de sa demande au montant de 819,48 €, valeur au 7 mars 2025 ;

**reçoit** la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE2.) à payer au ORGANISATION1.) le montant de 684,81 €, valeur au 7 mars 2025, avec les intérêts au taux conventionnel à partir du 8 mars 2025 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer au ORGANISATION1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

**donne acte** à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 2.000,- € ;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

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

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de citation de 134,67 €.

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.