

Texte pseudonymisé

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

No. 1342/25
du 01.10.2025

Audience publique du mercredi, premier octobre deux mille vingt-cinq

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

e n t r e :

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, l'agent immobilier PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch des 5 et 6 février 2025,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, venant en représentation de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SÀRL, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf,

e t :

1) PERSONNE2.), sans état connu, dernièrement déclaré à L-ADRESSE3.), *actuellement rayé d'office*, et son épouse

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER,

laissant actuellement défaut, ayant auparavant comparu par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

FAITS

Par exploit d'huissier de justice ci-annexé des 5 et 6 février 2025, la partie demanderesse pré-qualifiée a fait citer les parties défenderesses pré-qualifiées à comparaître devant la Justice de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 28 février 2025 à 09.30 heures, salle d'audience n° 2, pour y voir statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après plusieurs remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 9 juillet 2025 à 15.00 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Christian BILTGEN, comparant pour la partie demanderesse, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) (ci-après le SYNDICAT), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Les défendeurs PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas été présents, ni représentés, Maître Trixi LANNERS ayant déposé son mandat par courrier adressé au tribunal le 13 mai 2025.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice des 5 et 6 février 2025, le SYNDICAT a fait citer PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant la Justice de paix de Diekirch aux fins de :

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 12.513,57 euros, avec les intérêts de retard de 1% par mois de retard prévu au point 21.3 du Règlement de copropriété à partir du 8^e jour après le décompte, sinon avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 16 janvier 2025, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir ordonner la majoration du taux des intérêts légaux de trois points à partir du troisième mois à partir de la signification du jugement à intervenir conformément aux articles 14,15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 1.500.- euros, augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée, à titre remboursement des frais et honoraires de son litismandataire.
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel ou opposition,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'audience, Maître Christian BILTGEN a réitéré la demande du SYNDICAT telle que formulée dans la citation et a souligné que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont bien solidairement tenus au paiement des différents montants réclamés.

Appréciation

La demande du SYNDICAT est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Le SYNDICAT réclame principalement de la part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le paiement de 12.513,57 euros du chef d'avances sur charges de copropriété et de financement du fonds de travaux obligatoires pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2024 (y compris le solde débiteur reporté de l'année 2023).

Il résulte des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience, que la demande du SYNDICAT est à déclarer fondée.

Partant, en application des dispositions du Règlement de copropriété de la Résidence ENSEIGNE1.), il échet de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement à payer au SYNDICAT le montant de 12.513,57 euros, avec les intérêts de retard de 1% par mois de retard à partir de la mise en demeure du 16 janvier 2025, jusqu'à solde, montant d'ailleurs non contesté par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qui ne se sont pas présentés à l'audience.

Par ailleurs, il y a lieu de déclarer fondée la demande du SYNDICAT basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 500.- euros.

En revanche, le ministère d'avocat n'étant pas obligatoire devant la Justice de paix, la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

En sus, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, le présent jugement n'est pas à assortir de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande en paiement d'avances sur charges de copropriété et de financement du fonds de travaux obligatoires,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), établi à L-ADRESSE1.), le montant de **12.513,57 euros**, avec les intérêts de retard de 1% par mois de retard à partir de la mise en demeure du 16 janvier 2025, jusqu'à solde,

dit fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), établi à L-ADRESSE1.), une indemnité de procédure de **500.- euros**,

dit non fondée la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

partant, en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement et indivisiblement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.