

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

Audience publique du lundi, quinze décembre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et selon la procédure prévue pour le recouvrement des créances par voie d'ordonnance de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

le SYNDICAT1.), représenté par son syndic **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par son syndic PERSONNE1.),

et :

- 1) **PERSONNE2.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant une ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA2-1672/25 rendue en date du 26 mai 2025 par un juge de paix de Diekirch, la partie demanderesse réclama paiement aux parties défenderesses du montant de 1.814,79.- euros.

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée aux défendeurs en date du 6 juin 2025.

Les parties défenderesses formèrent contredit contre la prédite ordonnance par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 27 juin 2025.

Par lettre du greffier du 22 septembre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique du lundi, 1^{er} décembre 2025 à 15.45 heures de l'après-midi en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

La représentante de la partie demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de la demande et au rejet du contredit.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs moyens.

Sur quoi 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 :

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA2-1672/25 du 26 mai 2025, il a été ordonné à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de payer au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ci-après le SYNDICAT1.), le montant de 1.814,79.- euros du chef de solde de décompte de charges 2023/2024 et de solde de fonds de travaux 2024/2025 pour leur appartement sis à ADRESSE2.).

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 juin 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement formé contredit à l'encontre de la prédite ordonnance conditionnelle de paiement.

A la demande du SYNDICAT1.), les parties ont été convoquées à l'audience.

A l'audience du 1^{er} décembre 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont exposé avoir installé un ordre permanent tant pour le règlement des charges que pour le financement du fonds de travaux. Compte tenu des paiements intervenus, il n'existerait plus aucun impayé du chef du fonds de travaux. Ils ont plus particulièrement contesté le montant de 3.722,67.- euros à titre de « solde reporté au 01/07/2023 » tel que figurant au décompte du 7 novembre 2024. En effet, parmi les frais indiqués dans le décompte 2022/2023 se trouveraient des coûts de construction engendrés et réglés préalablement à la réception par les parties défenderesses de leur immeuble. Par ailleurs, des frais d'électricité, de gaz ou de canalisation se rapporteraient également à une période antérieure à la remise des clés du 24 juin 2022 et donc à une phase où l'immeuble aurait encore été en état de chantier. Il n'existerait aucun accord entre le constructeur, les copropriétaires et le SYNDICAT1.) quant au moment à partir duquel les frais seraient à prendre en charge par la copropriété. Le promoteur aurait facturé ces frais à la copropriété que le SYNDICAT1.) aurait simplement acceptés sans avoir eu égard à la question si les appartements étaient habités ou non. Des travaux auraient même

encore eu lieu après la remise des clés des cinq appartements et ces coûts n'auraient pas non plus été facturés à l'entrepreneur. Le SYNDICAT1.) aurait été invité à plusieurs reprises de rectifier le décompte mais en vain.

Le SYNDICAT1.) n'a pas contesté l'apurement du solde pour le fonds de travaux et a donc accepté réduire sa demande au montant de 1.731,33.- euros du chef de solde de décompte de charges des copropriétaires. Il a encore donné à considérer que les frais litigieux n'auraient pas pu être facturés au promoteur, faute de contrat en ce sens. Par ailleurs, les charges seraient à supporter à partir du moment où l'on devient propriétaire. Finalement, les décomptes contestés par les contredisants auraient été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le contredit introduit dans les forme et délai de la loi, non contesté à cet égard, est recevable en la pure forme.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation.

Il appartient donc au SYNDICAT1.) de rapporter la preuve qu'il dispose d'une créance à concurrence d'un montant total de 1.731,33.- euros à l'égard des parties défenderesses.

Aux termes de l'article 7, alinéa 1^{er} de la loi du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis, « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (...)* ».

En vertu de l'article 34, alinéa 2 de ladite loi « *les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic* ».

Les décisions qui n'ont pas fait l'objet d'un recours en annulation par le copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai légal s'imposent à celui-ci, le vote par l'assemblée générale des copropriétaires s'opposant à toute remise en cause ultérieure de ces décisions.

Les charges sont donc dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

Le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai prévu à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis la décision de l'assemblée générale n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont propriétaires d'un appartement avec emplacement extérieur et cave dans l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), leur quote-part étant de 200,887 millièmes.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 décembre 2024, les comptes de l'exercice 2023-2024 ont été approuvés. Ce point a été adopté à l'unanimité, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant été présents ou représentés.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2022-2023 ont été également été approuvés à l'unanimité par l'assemblée générale ordinaire du 27 février 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant été présents ou représentés.

En se prononçant de la sorte, l'assemblée a donc implicitement et nécessairement adopté le décompte individuel de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) critiqué par ces derniers.

Suivant le décompte de l'exercice 2023-2024, le solde débiteur des parties défenderesses s'élève au montant de 1.731,33.- euros.

Cette situation de compte actualisée se compose du solde reporté au 1^{er} juillet 2023 et des charges de l'exercice 2023-2024.

Si PERSONNE2.) et PERSONNE3.) veulent donc remettre en cause leur décompte individuel pour la période litigieuse, ils auraient dû le faire endéans les deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée.

En contestant ces décisions seulement lors des plaidoiries devant ce tribunal par voie d'exception, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) étaient hors du délai stipulé par l'article 34 alinéa 2 de la loi de 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Dans ces conditions le montant réclamé par le SYNDICAT1.) est dû et les moyens de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à rejeter.

Par conséquent le contredit est à rejeter et la demande en condamnation est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 1.731,33.- euros avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement.

Comme la valeur du litige est inférieure à la somme de 2.000.- euros, le présent jugement est rendu en dernier ressort.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs :

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

reçoit le contredit de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en la forme ;

donne acte au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de la réduction de sa demande au montant de 1.731,33.- euros ;

déclare le contredit non fondé ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SYNDICAT1.), représenté par son syndic la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), le montant de 1.731,33.- euros avec les intérêts légaux du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement – 6 juin 2025 – jusqu'à solde ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.