

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, treize avril deux mille vingt-six

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

e n t r e :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l., établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse,

comparant par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, susdit,

e t :

PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 30 août 2024, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 mars 2026.

La représentante de la partie demanderesse donna lecture de la citation introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante de la partie défenderesse fut entendue en ses explications et moyens.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 30 août 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch afin de le voir condamner à lui payer la somme de 6.061,22.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et à voir augmenter le taux d'intérêt de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir. La partie demanderesse s'est encore réservée le droit d'augmenter la demande pour les avances et décomptes impayés échus après le décompte du 31 juillet 2024. Elle a encore conclu à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Au soutien de ses prétentions, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), fait exposer que la partie citée serait propriétaire d'un appartement-studio, d'un emplacement de parking et d'une cave dans la résidence « ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE1.), et qu'elle refuserait, sans rime ni raison, de s'acquitter des arriérés de charges de copropriété ainsi que des avances mensuelles sur charges de copropriété.

Lors de l'audience du 16 mars 2026, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » a déclaré augmenter sa demande au montant de 11.657,09.- euros.

Il convient de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) » fait plaider que le montant serait dû, compte tenu des procès-verbaux des assemblées générales qui n'auraient jamais été contestés.

PERSONNE1.) a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de la requérante. Ainsi, le mandat du syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), n'aurait pas été valablement renouvelé à l'assemblée générale de 2024 de sorte que le syndicat des copropriétaires ne serait plus représenté par application des articles 14 et 16 de la loi sur la copropriété. La demande serait encore à déclarer irrecevable pour être dirigée contre une personne qui ne serait plus propriétaire de l'appartement en cause. En effet, celui-ci aurait été vendu suivant compromis de 1999 à un certain Monsieur PERSONNE2.) tel que cela aurait déjà été constaté par un jugement du tribunal d'arrondissement de Diekirch. La copropriété en aurait connaissance et le prédit Monsieur PERSONNE2.) aurait même déjà réglé des décomptes de la copropriété. A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) a contesté les décomptes en question alors qu'ils ne concerneraient pas son appartement qui porterait le numéro de référence A6. Or, les relevés du syndic se rapporteraient à un appartement B6. Plus tard, un nouveau numéro lui aurait été attribué avec comme référence le 57. Toutefois, les erreurs de décomptes se poursuivraient alors qu'ils auraient trait au numéro 78. Comme les décomptes ne correspondraient pas à la réalité, PERSONNE1.) a requis le tribunal d'enjoindre au syndic de verser les décomptes vérifiés et redressés. En l'état actuel, la demande serait à rejeter. Plus subsidiairement, il a encore formellement contesté les décomptes en ce qu'ils mettent à sa charge des frais et honoraires d'avocat pour des montants de 2.314,37.- respectivement 1.599,98.- euros, le tout sans décision de justice. L'augmentation de la demande serait à déclarer irrecevable sinon non fondée. En ce qui concerne les décomptes votés par l'assemblée générale, il a renvoyé à une jurisprudence suivant laquelle les décomptes individuels resteraient attaquables même en présence d'un vote par l'assemblée générale alors que celle-ci ne se prononcerait que sur les décomptes globaux. PERSONNE1.) a finalement encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

La partie demanderesse y a répliqué en soulignant qu'au moment de l'introduction de la demande en justice, le mandat aurait encore été valable et qu'il n'en faudrait pas pour une action en recouvrement d'arriérés de charges de copropriété. L'argument tenant au défaut de qualité dans le chef de PERSONNE1.) serait également à rejeter alors qu'à défaut de transcription de l'acte de vente, la vente serait inopposable au syndicat. Quant au fond de la demande relative aux décomptes de charges, il serait constant en cause que ceux-ci n'auraient jamais été contestés et, conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, votés par l'assemblée générale de sorte que les soldes seraient à considérer comme établis. Il appartiendrait au propriétaire d'établir tout paiement allégué par lui.

La demande du syndicat des copropriétaires, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Quant au mandat de syndic de la SOCIETE1.) :

PERSONNE1.) estime qu'une majorité absolue des voix n'ayant pas été atteinte lors de l'assemblée générale du 29 juillet 2025, une nouvelle assemblée aurait dû être convoquée. Tel n'aurait cependant pas été le cas, de sorte que la nomination du syndic serait nulle et le syndicat ne serait donc plus valablement représenté.

L'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que *« 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 a été faite à la diligence du syndic »*.

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, numéro 544).

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne conteste pas avoir eu notification des décisions des assemblées générales et n'affirme pas avoir agi en nullité desdites décisions conformément à l'article 34 de la loi précitée, les résolutions prises en assemblée générale des copropriétaires portant nomination et reconduction du syndic sont définitives et ne sauraient plus être attaquées.

Il en va de même pour les résolutions prises en assemblée générale relatives à l'approbation des comptes et des avances sur charges. Les comptes de l'exercice 2024 et les avances mensuelles sur charges concernant l'exercice 2025 ayant été approuvés en assemblée générale du 29 juillet 2025, PERSONNE1.), faute d'avoir intenté un recours dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal concerné, est forclos à remettre en cause le décompte de la copropriété qui est devenu définitif et qui s'impose à lui.

Il s'en suit que le moyen est à rejeter et que la demande est à déclarer recevable de ce chef.

Quant à la qualité de propriétaire de PERSONNE1.) du studio :

En se basant sur un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, en date du 1^{er} juillet 2015, PERSONNE1.) fait valoir que le studio en cause aurait été vendu aux époux EPOUX1) au plus tard le 18 novembre 1999 de sorte qu'il ne serait plus le débiteur des charges de copropriété.

Le tribunal constate qu'en effet, dans son jugement du 1^{er} juillet 2015, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a constaté que PERSONNE1.) avait vendu le studio à ses locataires et déclaré ses demandes en paiement d'arriérés et en résiliation du bail non fondées, son pourvoi en cassation subséquent ayant été rejeté par arrêt en date du 28 mars 2019.

Or, la jurisprudence est fixée pour dire qu'un compromis de vente non publié est inopposable aux tiers pour ne pas bénéficier de la publication par la voie de la transcription, même si les tiers en avaient parfaitement connaissance.

PERSONNE1.) ne justifiant pas d'une transcription de l'acte de vente par lui invoqué, il est toujours à considérer comme propriétaire du studio en question et son moyen d'irrecevabilité est à rejeter.

Quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande :

Force est de constater que les sommes à échoir du chef d'avances mensuelles sur charges et de décomptes impayés échus après le décompte du 31 juillet 2024 ont été expressément réservées dans l'exploit introductif d'instance du 30 août 2024.

Il s'ensuit que l'augmentation de la demande du montant de 5.595,87.- euros du chef de charges pour l'année 2024 et d'avances sur charges pour les mois de janvier 2025 à mars 2026 n'est pas une demande nouvelle par sa cause et ne se heurte pas au principe de l'immutabilité du litige.

Il y a partant lieu de déclarer recevable l'augmentation de la demande.

Quant au décompte individuel de PERSONNE1.) :

PERSONNE1.) estime d'une part que son décompte serait erroné alors qu'il ne se rapporterait pas au studio dont il est le propriétaire et d'autre part que les décomptes individuels des années 2022 et 2024 mettraient à sa charge des « honoraires juridiques » qui, en l'absence de titre exécutoire, ne lui seraient pas imputables.

Il est de principe que chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondantes à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de sa quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celle du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale. Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement de provisions sur les dépenses courantes de l'exercice, décidées par l'assemblée générale (cf. Schockweiler et Elter, La copropriété, n° 443 page 329).

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale liée à une répartition erronée des charges. Ainsi le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision des assemblées générales ayant approuvé les comptes et la répartition des charges n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part. Doit encore être honorée par chaque copropriétaire la répartition des charges effectuées par le syndic qu'elle soit illégale ou même fantaisiste du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été mise en cause conformément à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3ème chambre, 12 décembre 2003, n° 225/2203, n° du rôle 76.951).

Il résulte de la résolution 3 de l'assemblée des copropriétaires de la résidence « ENSEIGNE1.) » tenue en date du 29 juillet 2025 que les soldes individuels des copropriétaires au 31 décembre 2024 ont été approuvés. Ces points ont été adoptés en l'absence de PERSONNE1.) qui n'était pas représenté non plus.

L'assemblée ne s'est donc pas limitée à approuver les comptes généraux de la copropriété en ce sens qu'il s'agit des relations que la copropriété a avec ses fournisseurs et prestataires externes.

Par ailleurs les comptes généraux, dans la mesure qu'ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prennent nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires. En approuvant les comptes généraux, l'assemblée générale a donc implicitement, mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (V. Cour d'appel, arrêt n° 71/21 du 8 juillet 2021).

La situation de trésorerie de tous les copropriétaires, y inclus PERSONNE1.), a donc été soumise à l'assemblée générale.

En se prononçant de la sorte, l'assemblée a donc explicitement adopté le décompte individuel de PERSONNE1.) critiqué par ce dernier.

Il résulte encore du procès-verbal d'assemblée générale du 29 juillet 2025, 5^{ème} résolution, que les avances sur charges mensuelles ont été fixées pour chaque copropriétaire individuellement et que cette répartition a été approuvée par l'assemblée générale.

Si PERSONNE1.) veut donc remettre en cause son décompte individuel pour la période litigieuse, il aurait 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, PERSONNE1.) était hors du délai stipulé par l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Dans ces conditions le montant réclamé par le syndicat des copropriétaires est dû et les moyens et demandes de PERSONNE1.) sont à rejeter.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la partie demanderesse le montant de 11.657,09.- euros avec les intérêts légaux sur 6.061,22.- euros à partir du 30 août 2024 et sur le montant de 5.595,87.- euros à partir du 16 mars 2026, chaque fois jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard telle que modifiée, il y a lieu de dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

Les parties demandent encore chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex æquo et bono à 500.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande tendant au même objet et les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge, 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 premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de l'augmentation de sa demande ;

dit la demande fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la somme de 11.657,09.- euros avec les intérêts légaux sur 6.061,22.- euros à partir du 30 août 2024 et sur le montant de 5.595,87.- euros à partir du 16 mars 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ENSEIGNE1.) », représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), une indemnité de procédure de 500.- euros ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, 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.