

Texte pseudonymisé

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

**No 716/23  
du 07.06.2023**

**Audience publique du mercredi, sept juin deux mille vingt-trois**

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

e n t r e :

**le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.),**  
établie à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, **la société anonyme SOCIETE1.),** ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Conny MÜLLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

**PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparant par PERSONNE2.), frère.

=====

**FAITS :**

Suivant une ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA1-3252/22 rendue en date du 16 août 2022 par le juge de paix de Diekirch, le Syndicat des copropriétaires de la

résidence ENSEIGNE1.), préqualifiée, réclame paiement à PERSONNE1.) du montant de 4.824,80 €

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée à la partie défenderesse en date du 17 août 2022.

Par déclaration entrée au greffe le 9 septembre 2022, PERSONNE1.) a formé contredit contre la prédite ordonnance de paiement.

Par lettre du greffier du 7 novembre 2022, les parties ont été convoquées à l'audience publique du mercredi, 4 janvier 2023 à 16.00 heures en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, bei der aler Kiirch (entrée près de la Vieille Eglise), pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 4 janvier 2023 l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit:

Maître Conny MÜLLER, comparant pour la partie demanderesse, a exposé le sujet de l'affaire et développé ses moyens.

Le défendeur PERSONNE1.), représenté par son frère PERSONNE2.), a été entendu en ses réponses.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre à Maître MÜLLER de fournir des explications supplémentaires et l'affaire a été fixée au 15 mars 2023 pour continuation des débats.

Elle parut utilement en date du 26 avril 2023 et Maître MÜLLER, ainsi que PERSONNE2.) ont été entendus en leurs développements respectifs.

Ensuite le Tribunal a repris l'affaire en délibéré pour rendre à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

### **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA1-3252/22 du 16 août 2022, il a été enjoint à PERSONNE1.) de payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société anonyme SOCIETE1.), la somme de 4.824,80 € redue à titre d'arriérés de frais de copropriété et d'avances mensuelles sur charges couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au mois de juillet 2022.

Contre cette ordonnance de paiement PERSONNE1.) a régulièrement formé contredit parvenu au greffe du présent tribunal en date du 9 septembre 2022.

A l'audience publique du 4 janvier 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 6.224,80 € se composant comme suit :

- 3.284,80 € à titre de « solde débiteur année 2021 »,
- 1.980,00 € à titre d'avances mensuelles de 220.- € pour les mois de janvier à septembre 2022,
- 960,00 € à titre d'avances mensuelles de 240.- € pour les mois d'octobre 2022 à janvier 2023.

A l'audience publique du 26 avril 2023 à laquelle l'affaire a été refixée suite à une rupture du délibéré ordonnée, le SYNDICAT demande acte de l'augmentation de sa demande d'un montant de 720.- € à titre d'avances pour les mois de février à avril 2023 de sorte que la demande s'élève au montant total de 6.944,80 €

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) conteste redevoir les montants réclamés pour les exercices des années 2021 et 2022. Il critique la gestion effectuée par le syndic qui n'aurait pas correctement exécuté sa mission. En plus, il reproche au syndic de ne pas avoir tenu d'assemblée générale en 2021 et de ne pas avoir été convoqué dans le délai de la loi à celle du 29 septembre 2022.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) soutient que PERSONNE1.) est propriétaire d'un lot au sein de la résidence ENSEIGNE1.) et qu'il est redevable à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) de la somme de 6.944,80 € à titre de charges. A l'appui de ses prétentions, il verse en cause un jugement rendu le 2 juin 2021 par le tribunal de céans ayant condamné PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT la somme de 9.800 € le décompte individuel propriétaire de PERSONNE1.) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021, ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 septembre 2022.

Aux termes de l'article 34, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.

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.

Il résulte de la disposition citée ci-dessus que le copropriétaire qui n'a pas contesté la décision de l'assemblée générale des copropriétaires portant approbation des comptes de la copropriété dans le délai de deux mois suivant la notification de ladite décision, n'est

pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part et que, dès l'expiration de ce délai, la décision est à considérer comme définitive et ne peut plus être remise en cause, ni par voie d'action, ni par voie d'exception (TAL 19 mai 2022 n° TAL-2022.01786 ; TAL 29 janvier 2013 n° 146.685 du rôle ; JPL 14 novembre 2016 n° 4119/16).

Il ressort en outre des arrêts de la Cour de cassation française que toutes les actions en contestation des décisions adoptées en assemblée générale sont soumises au délai de forclusion de deux mois, même en cas d'absence de convocation ou d'irrégularité de la convocation à l'assemblée (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17 juin 2009, Cour d'appel 9 octobre 2019 n° CAL-2018-00875 du rôle).

« Doit encore être honorée par chaque copropriétaire, la répartition des charges effectuée 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 » (cf. 2019TALCH14/00176 du 17 décembre 2019).

En l'occurrence, le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) du 29 septembre 2022 portant approbation des comptes de l'année 2021 et fixant les avances sur charges des copropriétaires pour l'année 2022 a été notifié le 8 octobre 2022 à PERSONNE1.).

N'ayant pas introduit de recours endéans le délai de deux mois contre la décision du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) doit honorer ladite décision et ne saurait plus contester les dépenses figurant dans le décompte ni critiquer la gestion effectuée par le syndic.

PERSONNE1.) ne peut donc pas refuser d'acquitter sa quote-part des charges afférentes à son lot, votée par l'assemblée générale, et opposer l'exception d'inexécution à la demande au motif que le syndic ne procéderait pas à l'entretien des parties communes de la copropriété.

En ce qui concerne les honoraires d'avocat engagés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), qui ont été mis à charge de PERSONNE1.), afin de récupérer la créance à l'encontre de ce dernier, il est de jurisprudence « que les frais nécessaires pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce seul copropriétaire. Il s'agit ici de compenser une inégalité de fait entre les copropriétaires qui payent leurs charges régulièrement et aux dates fixées et ceux qui mettent peu d'empressement à honorer leurs obligations financières. Il ne s'agit pas d'une charge de copropriété, mais d'une dette personnelle du copropriétaire remboursable du syndicat qui en a fait l'avance (cf. Cour d'appel 7<sup>ième</sup> chambre arrêt n° 47/16 – VII- CIV, 9 mars 2016 n° 42201 du rôle ; TAD 12 juillet 2022 n° 21419 du rôle ; TAD 25 avril 2023 n° 2023TADCH01/00076).

Il s'ensuit que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) peut mettre à charge de PERSONNE1.) les frais et honoraires d'avocat afin de récupérer sa créance.

Au vu des développements faits ci-avant, la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) est donc à déclarer fondée pour le montant de 6.944,80 € à savoir 3.284,80 € à titre de solde débiteur pour l'année 2021, 1.980.- € (9 x 220.- €) à titre d'avances pour les mois de janvier 2022 à septembre 2022 et de 1.680.- € (7 x 240.- €) pour les mois d'octobre 2022 à avril 2023.

Il y a dès lors lieu de rejeter le contredit.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

**reçoit** le contredit en la forme;

le **rejette**;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) la somme de **6.944,80 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 4.824,80 à partir du 17 août 2022, jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, sur la somme de 1.400.- € à partir du 4 janvier 2023 et sur la somme de 720.- € à partir du 26 avril 2023, chaque fois jusqu'à solde;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur 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.