

Texte pseudonymisé

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

**No. 462/2024
du 25.04.2024**

Audience publique du jeudi, 25 avril 2024

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 **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.)** », établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MÜLLER de Diekirch du 22 novembre 2023,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit MÜLLER,

ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MÜLLER de Diekirch du 22 novembre 2023, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 15 décembre 2023 à 9.30 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 jeudi, 28 mars 2024, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, donna lecture de la citation introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 22 novembre 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 939,83 € du chef de frais de copropriété. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) expose que PERSONNE1.) était propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ENSEIGNE1.)» sis à L-ADRESSE4.) jusqu'à la vente de cet appartement en date du 28 janvier 2019.

Cependant PERSONNE1.) serait encore redevable des montants suivants :

Solde de l'exercice 2017 :	692,88 €
Solde de l'exercice 2018 :	531,95 €
Frais de rappel et mise en demeure :	450,00 €
Total :	1.674,83 €

De ce montant, il y aurait lieu de déduire la somme de 735,- € payée dans le Fonds de réserve de la copropriété ; partant PERSONNE1.) serait redevable du solde de 939,83 €

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour les montants réclamés au titre du solde des exercices 2017 et

2018. En effet, les décomptes des exercices 2017 et 2018 sont approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires, dont PERSONNE1.).

En revanche, la demande en paiement du montant de 200,- € réclamé au titre des frais de rappel (par courrier recommandé) est à abjurer, aucun courrier recommandé n'ayant été versé en cause.

Il y a cependant lieu de déclarer fondée la demande en paiement du montant de 250,- € (frais dossier pour avocat), l'assemblée ayant voté ce montant pour le recouvrement de créances à l'encontre d'un des copropriétaires.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens (dépassant le montant repris ci-avant) à sa charge, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté à l'audience. Il résulte cependant des courriels envoyés par ce dernier qu'il était informé de la date de l'audience de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Le présent jugement n'étant pas susceptible d'un recours à effet suspensif, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE1.) et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE5.) le montant de 739,83 € avec les intérêts légaux à partir du 22 novembre 2023 – date de la demande en justice – jusqu'à solde ;

déclare la demande non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER 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.