Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 139/2026
E-OPA4-1641/25

Audience extraordinaire du 20 janvier 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre :

Le ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- partie demanderesse - comparant par Madame PERSONNE1.), assistée de Madame PERSONNE2.),

et :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- partie défenderesse - comparant en personne, assisté de Madame PERSONNE4.).

Faits

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA4-1641/25 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 10 mars 2025, PERSONNE3.) a été sommé de payer au ALIAS1.) la somme de 10.193,54 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 24 mars 2025, PERSONNE3.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse, PERSONNE3.) a été convoqué par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 7 mai 2025, date à laquelle l'affaire fut fixée au 25 septembre 2025.

L’audience du 25 septembre 2025 ayant dû être décommandée pour des raisons d’organisation interne, l’affaire a été réappelé à l’audience publique extraordinaire du 16 décembre 2025.
A cette dernière audience, l’affaire fut utilement retenue et les parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement

qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA4-1641/25 rendue par le juge de paix d’Esch-sur-Alzette en date du 10 mars 2025, PERSONNE3.) a été sommé de payer au ALIAS1.) la somme de 10.193,54 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l’ordonnance jusqu’à solde.

Ladite ordonnance de paiement a été notifiée en date du 13 mars 2025.

Suivant lettre entrée au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 24 mars 2025, PERSONNE3.) a formé contredit contre l'ordonnance en question.

Le contredit est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

Moyens et prétentions des parties :

A l’appui de sa demande, le ALIAS1.) expose que PERSONNE3.) est propriétaire d’un appartement dans la résidence du même nom.

Il fait valoir que suivant situation de compte au 6 mars 2025, ce dernier lui redoit un montant de 10.193,54 € à titre de solde reporté des charges de copropriété de l’exercice 2023/2024 ainsi que d’avances sur charges pour l’exercice 2024/2025.

Il précise que lesdits comptes ainsi que les avances à payer ont été dûment approuvés par l’assemblée générale des copropriétaires.

A cet égard, il verse un procès-verbal d’assemblée générale du 8 janvier 2025.

Il verse encore le décompte copropriétaire de l’exercice 2023/2024 dont le solde négatif a été reporté au débit de la prédite situation de compte.

Il fait finalement valoir que depuis le dépôt de la requête en matière d’ordonnance de paiement en mars 2025, la partie adverse a cessé tout paiement.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande.

Il fait tout d'abord valoir que le montant réclamé aux termes de la requête ne correspond pas à la « facture » reçue, cette dernière ne portant que sur un montant de 9.467,71 €.

Il explique ensuite que la somme réclamée englobe un montant de 124,24 € correspondant à des dommages causés par le promoteur de l'immeuble. Faisant valoir que ce dernier s'est engagé à supporter seul lesdits frais, PERSONNE3.) estime que c'est à tort qu'ils lui ont été imputés à titre de frais privatifs.

Il fait encore valoir que la situation de compte mentionne un montant de 783,71 € à titre de demande exceptionnelle pour manque de liquidités relatives à l'exercice 2023/2024. Ledit exercice ayant été clôturé, il estime que la demande afférente est sans base légale et doit partant être rejetée.

PERSONNE3.) conteste ensuite les montants de 444,18 € et de 888,36 € portés au débit de son compte avec la mention « *Règlement AHMED voir mail SOCIETE2.)* ». Il fait valoir qu'il s'agit de montants payés, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les réclamer une seconde fois. Il conteste encore l'existence des prétendus e-mails de la société SOCIETE2.), la référence à de tels documents étant partant invalide et les montants respectifs à rejeter pour absence de justificatif.

Il critique ensuite la mise en compte d'un montant de 518,70 € réclamé à titre de fonds de travaux pour l'année 2023, le syndic n'ayant aucune autorité pour facturer des frais relatifs à un exercice d'ores et déjà clôturé et réglé.

La partie défenderesse critique finalement l'augmentation excessive et injustifiée de ses nouvelles avances sur charges. Il explique que celles-ci ont été portées de 444,18 € à 725,83 € par une assemblée générale à laquelle il explique ne pas avoir pu assister, la partie adverse considérant erronément que son garage constitue une pièce habitable.

Le ALIAS1.) demande à voir écarter les prédites contestations.

Il explique ainsi que le montant de 783,71 € correspond à un appel de fonds extraordinaire réclamé à l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs millièmes.

Il estime encore que c'est à juste titre que PERSONNE3.) se voit réclamer les montants respectifs de 444,18 € et de 888,36 €. S'il admet qu'il s'agit de montants payés en décembre 2024, il fait toutefois valoir qu'à la demande du copropriétaire, lesdits paiements ont été antidatés pour être imputés par la société SOCIETE2.) – ancien syndic de la résidence jusqu'en août 2024 – sur le décompte 2022/2023 clôturé au 30 septembre 2023. Elle estime dès lors que d'un point de vue comptable, c'est à bon droit que ces deux paiements ont été annulés par une inscription au débit de la situation de compte.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES explique finalement que le montant de 518,70 € réclamé pour l'année 2023 correspond à un « fonds de travaux » obligatoire en vertu de la loi. L'ancien syndic ayant omis de procéder à cet appel et ce dernier ayant par ailleurs été voté lors de l'assemblée générale du 8 janvier 2025, il estime qu'il avait le droit et l'obligation de procéder à pareille régularisation.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que PERSONNE3.) est copropriétaire d'un apparemment dans la résidence « ALIAS1.) » sise à ADRESSE3.).

Le litige entre parties concerne le non-paiement d'un solde de 10.193,54 € réclamé par le ALIAS1.) sur base du relevé de compte suivant, arrêtée au 6 mars 2025 :

TABLEAU1.)

PERSONNE3.) fait tout d'abord état d'une contradiction entre ce relevé de compte et celui au 3 mars 2025 portant sur un montant moindre.

S'il est vrai qu'il résulte de la situation de compte au 3 mars 2025, annexé au rappel envoyé au copropriétaire le même jour, que la partie défenderesse ne s'y voit réclamer qu'un montant de 9.467,71 €, ledit rappel ne tient toutefois pas compte du montant de 725,83 € réclamé par le ALIAS1.) au titre des avances sur charges dues pour le mois de mars 2025.

Celles-ci ayant bien été échues au moment du dépôt de la requête en matière d'ordonnance de paiement, la partie demanderesse a dès lors légitimement pu les englober dans la situation de compte au 6 mars 2025 pour porter sa demande à (9.467,71 + 725,83 =) 10.193,54 €.

Il n'existe dès lors aucune contradiction de sorte que l'argumentation afférente de la partie défenderesse est à rejeter.

PERSONNE3.) s'oppose encore à la prise en compte d'un montant de 124,12 € à titre de frais de réparation d'un dommage qu'il explique ne pas avoir causé.

Force est de constater que ce montant ne se retrouve dans le décompte ci-avant reproduit.

Il résulte au contraire des décomptes propriétaire versés par les parties que ledit montant est englobé dans la somme de 10.898,82 € reportée au 1er octobre 2024, cette dernière comportant - outre le solde reporté de l'exercice 2022/2023 (4.029,63 €) - la répartition des charges communes (4.440,76 €) ainsi que des consommations et frais privatifs (124,12 + 3.636,85 = 3.760,97 €) de l'exercice clôturé, tels qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale du 8 janvier 2025.

La partie défenderesse contestant le bien-fondé de cette revendication, il y a lieu de rappeler qu'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 PERSONNE5.), 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.

Le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et la répartition des charges, n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part (cf. Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 9 mai 1990, Juris-Data n° 1990-034164).

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. Cour d'appel de Paris, 23ème chambre, 4 mai 2000, Juris-Data n° 2000-114075).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier qu'une assemblée générale des copropriétaires s'est tenue en date du 8 janvier 2025.

Il est vrai qu'il résulte de la retranscription de la feuille de présence que PERSONNE3.) n'a pas assisté à ladite assemblée.

Les décisions des assemblées générales étant prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés aux termes de l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'absence avérée de partie défenderesse reste sans incidence par rapport à l'opposabilité des décisions - par ailleurs valablement prises - à cette occasion.

Rien n'aurait d'ailleurs empêché PERSONNE3.) de se faire représenter lors de ladite assemblée.

Cette dernière ayant approuvé les comptes de l'exercice 2023/2024 ainsi que la répartition des charges communes et des consommations et frais privatifs et ladite décision n'ayant pas été contestée par la partie défenderesse endéans le délai légal, c'est à tort que PERSONNE3.) conteste actuellement redevoir le montant de 124,12 € lui réclamé à titre de frais privatifs sur son décompte copropriétaire tel que reporté sur sa situation de compte au 6 mars 2025.

Cette même assemblée générale a encore procédé à l'adoption d'un budget prévisionnel ainsi qu'à la fixation des avances mensuelles pour l'exercice 2024/2025.

S'il est vrai que ces nouvelles avances ont sensiblement augmenté pour PERSONNE3.), qui se voit dorénavant réclamer un montant mensuel de 725,82 € alors que les avances de l'exercice écoulé ne s'élevaient qu'à 444,18 €, il n'en reste pas moins qu'elles ont été dûment approuvées et qu'aucun recours n'a été déposé contre ladite décision.

C'est dès lors à tort que PERSONNE3.) s'oppose au paiement desdites avances, régulièrement approuvées, la partie défenderesse n'ayant d'autre choix que d'attendre l'approbation des comptes de l'exercice 2024/2025 pour se prévaloir du remboursement d'un éventuel trop payé.

Il résulte finalement du procès-verbal de la susdite assemblée générale que celle-ci a approuvé une résolution relative à l'alimentation d'un « fonds de travaux ».

A cet égard, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 11bis de la loi modifiée du 16 mai 1975, tel qu'introduit par l'article 1er de la loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux :

« *Les copropriétaires constituent un fonds de travaux pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale.*

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. (…)

Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur au montant par mètre carré fixé à l'annexe, au prorata de la quote-part des copropriétaires.

(…) ».

Aux termes de l'article 4 de la loi du 30 juin 2022, celle-ci « *entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception de l'article 1er, qui entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg* ».

Ladite loi ayant été publiée au mémorial du 11 juillet 2022, les dispositions relatives au fond de travaux sont devenues obligatoires à compter du 1er août 2023.

PERSONNE3.) n'ayant ni prouvé, ni même allégué que ladite cotisation obligatoire a d'ores et déjà fait l'objet d'un appel de fonds antérieur, c'est à tort qu'il s'oppose au paiement du montant de 518,70 € en prétextant de la circonstance qu'il serait relatif à un exercice d'ores et déjà clôturé et

prétendument réglé, aucune preuve de paiement n'ayant d'ailleurs été produite en cause.

En ce qui concerne ensuite le montant de 783,71 € réclamé sur le décompte à titre de « *manque de liquidités (10/24)* », il ne résulte pas des éléments du dossier qu'il soit relatif à l'exercice 2023/2024 clôturé au 30 septembre 2024.

La partie défenderesse n'ayant pas fait valoir d'autres arguments, ni prouvé le paiement du montant afférent, son argumentation est à rejeter de sorte que le montant réclamé est dû.

PERSONNE3.) s'oppose finalement au paiement des deux montants de 444,18 € et de 888,36 € mis en compte avec la mention « *Règlement AHMED voir mail SOCIETE2.)* ».

D'après les explications de la partie demanderesse, il s'agit d'une régularisation comptable par rapport à deux paiements de 444,18 € et de 888,36 € effectués par le copropriétaire en date des 9 et 31 décembre 2024 mais qui auraient été indument portés au crédit de son compte à deux reprises, à savoir une fois pour l'exercice 2022/2023 par l'ancien syndic SOCIETE2.) et une fois pour l'exercice en cours par le syndic actuel.

Au vu des contestations de PERSONNE3.), il aurait dès lors appartenu à la partie demanderesse d'établir ses allégations conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil aux termes duquel « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* ».

Or, le ALIAS1.) n'a versé aucun mail de son ancien syndic à l'occasion des plaidoiries.

Ses explications relatives à une double imputation des montants payés en décembre 2024 restent dès lors au stade de pure allégation.

La partie demanderesse n'a par ailleurs pas expliqué comment ces paiements auraient pu être antidatés et imputés sur l'exercice 2022/2023 par l'ancien syndic, ce dernier n'étant plus en fonction depuis le mois d'août 2024.

L'inscription de ces deux montants au débit du compte n'étant pas justifiée, le contredit est dès lors à déclarer partiellement fondé et la demande du ALIAS1.) formulée au titre des arriérés de charge et d'avances sur charges échues jusqu'au mois de mars 2025 n'est à déclarer fondée qu'à concurrence de la somme de (10.193,54 – 888,36 – 444,18 =) 8.861 €.

Par ces motifs

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit le contredit en la forme ;

le **dit** partiellement fondé ;

dit la demande du ALIAS1.) fondée à concurrence du montant de 8.861 € et non fondée pour le surplus ;

condamne PERSONNE3.) à payer au ALIAS1.) DE LA RÉSIDENCE TWENTY ONE la somme de 8.861 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement – le 13 mars 2025 - jusqu'à solde ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire à Esch-sur-Alzette par Frank NEU, juge de paix, assisté de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.