Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 465/2026
E-OPA2-1342/24

Audience publique du 4 mars 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 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE1.), L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

partie demanderesse, comparant par Maître Vincent RICHARD, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocats à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg, à l'audience publique du 7 janvier 2026,

et:

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 7 janvier 2026.

FAITS:

Par ordonnance conditionnelle de paiement E-OPA2-13412/24 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 18 décembre 2024 la partie défenderesse a été sommée de payer à la partie demanderesse la somme de 10.398,72 EUR avec les intérêts légaux sur cette somme à partir du jour de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde.

Par écrit entré au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette le 14 janvier 2025 la partie défenderesse a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse les intéressés ont été convoqués par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 19 février 2025, date à laquelle l'affaire fut refixée à la demande des parties au 15 octobre 2025.

A l'audience publique du 15 octobre 2025 l'affaire fut refixée pour des raisons d'organisation interne au 7 janvier 2026.

A l'appel des causes le 7 janvier 2026 les mandataires des parties demanderesse et défenderesse furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette le 18 décembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « SOCIETE3.) ») a été sommée de payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE1.) (ci-après le « SYNDICAT ») le montant de 10.398,72 EUR au titre d'un décompte de charges de la copropriété concernant les années 2024 et 2025, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde.

Par lettre du 14 janvier 2025, le mandataire de SOCIETE3.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'audience des plaidoiries du 7 janvier 2026, SOCIETE3.) a conclu au bien-fondé de son contredit.

Elle fait valoir que suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 19 mai 2019, l'immeuble faisant l'objet du décompte de charges aurait été cédé PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), qui seraient d'ailleurs les destinataires dudit décompte.

SOCIETE3.) ne serait donc plus propriétaire de l'immeuble en question, de sorte que les charges communes seraient à supporter par les propriétaires actuels, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle donne encore à considérer qu'elle n'aurait été que le promoteur de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat de vente du 19 mai 2019.

L'allégation que l'immeuble n'aurait pas été formellement réceptionné serait sans pertinence sur la qualité de propriétaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

En tout état de cause, SOCIETE3.) ne serait pas débitrice des charges de la copropriété.

A titre subsidiaire et si SOCIETE3.) devrait supporte les frais de la copropriété, tels que réclamés, elle conteste les frais et honoraires d'avocat figurant dans le décompte.

Le SYNDICAT fait valoir que le décompte de charges de la copropriété devrait être payé par le promoteur, au motif que la réception formelle de l'immeuble n'aurait eu lieu qu'en date du 16 mai 2025.

Il s'appuie à cet égard sur une jurisprudence de la Cour de cassation française.

Il donne encore à considérer que les frais d'avocat auraient été votés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le SYNDICAT sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000,- EUR.

Motifs de la décision

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

Conformément à l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « [l]*es copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article précédent* ».

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les propriétaires de l'appartement qui a fait l'objet de l'acte de vente du 19 mai 2019 et ainsi copropriétaires de l'immeuble dénommé « Résidence SOCIETE1.) » sis à ADRESSE4.).

Il n'est pas non plus contesté que ces derniers ont été les propriétaires de l'appartement litigieux pendant la période qui a donné naissance aux charges comprises dans le décompte de charges dont le paiement est actuellement réclamé.

Ils doivent par conséquent supporter les charges relatives aux parties communes.

La circonstance que les parties communes aient ou non été réceptionnées est sans aucune pertinence. En tout état de cause, le SYNDICAT ne se prévaut d'aucun texte légal qui conditionne l'obligation de paiement des charges relatives aux parties communes à la réception formelle de ces parties communes par les copropriétaires.

S'il existait des vices et malfaçons dont le promoteur d'un immeuble devrait répondre, il convient de relever que la loi luxembourgeoise prévoit des remèdes pour garantir les droits des copropriétaires.

Face aux textes clairs en la matière, il n'y a pas non plus lieu de suivre la jurisprudence de la Cour de cassation française.

Au vu de ce qui précède, le SYNDICAT n'a pas rapporté la preuve que SOCIETE3.) est débitrice des montants réclamés.

Le contredit est partant à dire fondé.

Le SYNDICAT succombant à l'instance, il est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme ;

le **dit** fondé ;

dit non fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE1.) et en déboute ;

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch/Alzette par Marlene MULLER, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.