

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n°: 1585/23
E-OPA1-5183/22

Audience publique extraordinaire **du 18 juillet 2023**

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 RESIDENCE « SOCIETE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

- ***partie demanderesse*** - comparant par Maître Anne THEISEN, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocats à Strassen,

et :

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

- ***partie défenderesse*** - comparant par Maître Fanny BERREZAI, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocats à Luxembourg.

Faits :

Par ordonnance conditionnelle de paiement rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 25 avril 2022, PERSONNE1.) a été sommée de payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » la somme de 1.161,10 € avec les intérêts légaux.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 10 juin 2022, PERSONNE1.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse, PERSONNE1.) a été convoquée par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 21 février 2023.

A l'appel de la cause à l'audience du 21 février 2023, l'affaire fut refixée à l'audience publique du 21 mars 2023.

Suite à deux refixations ultérieures à la demande des parties, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2023.

A cette dernière audience, la partie demanderesse, comparant par Maître Anne THEISEN, fut entendue en ses explications et conclusions.

La partie défenderesse, comparant par Maître Fanny BERREZAI, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

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-OPA1-5183/22 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 25 avril 2022, PERSONNE1.) a été sommée de payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » la somme de 1.161,10 € à titre de solde de charges de copropriété pour l'exercice 2019/2020.

L'ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée en date du 18 mai 2022.

Par lettre entrée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 10 juin 2022, PERSONNE1.) a formé contredit contre l'ordonnance en question.

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

A l'audience publique du 20 juin 2023, à laquelle l'affaire a été utilement retenue, le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » a déclaré maintenir sa demande.

Il a encore réclamé une indemnité de procédure de 500 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile. Il y a lieu de lui en donner acte.

Moyens et prétentions des parties :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » fait valoir que PERSONNE1.) était propriétaire, jusqu'au 16 mars 2020, d'un appartement dans la résidence « SOCIETE1.) » sise à ADRESSE1.).

Il explique que cette dernière reste lui redevoir, sur base d'un extrait de compte dénommé « détail des écritures » du 2 décembre 2020, la somme de 1.161,10 € à titre de charges de copropriété pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 16 mars 2020, date de la vente de son appartement.

Il précise encore que ce montant constitue le solde des charges dûment approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires du 18 décembre 2020, la créance étant dès lors due pour être certaine et exigible.

La partie défenderesse refusant de payer sa dette sous de vains prétextes, le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » conclut au rejet du contredit ainsi qu'au bien-fondé de sa demande en condamnation.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

Elle explique ne pas comprendre d'où vient la créance qui lui est réclamée.

Elle fait ainsi valoir que les rappels lui envoyés ne sont pas détaillés et ne fournissent aucun détail sur l'origine de la dette invoquée, ladite correspondance n'ayant par ailleurs pas été envoyée à son adresse mais à celle de son employeur qui aurait omis de la lui continuer.

La partie défenderesse explique finalement que même après communication des pièces dans le cadre de la présente instance, elle ne comprend toujours pas ce qui lui est réclamé.

Ainsi, elle fait valoir que le détail des écritures du 22 avril 2022 (pièce n°4 de Maître Fanny MAZEAUD) n'indique pas le montant réclamé mais un montant plus élevé de 1.301,86 €

De même, elle fait valoir que le cumul des factures communiquées par la partie adverse (pièces n°9a à 9d de Maître Fanny MAZEAUD) donne un total de 1.333,92 €, soit un montant encore différent.

Elle considère ensuite que le détail des écritures du 2 décembre 2020 invoqué par la partie demanderesse - seul document faisant état de la dette réclamée - n'est ni certain, ni exigible de sorte qu'elle conclut au débouté de la demande.

PERSONNE1.) conteste finalement les trois montants de 313,44 €, de 975,67 € et de 132,29 € figurant dans le « décompte individuel propriétaire » sous la rubrique n°6171.

Considérant la demande du syndicat comme n'étant pas fondée, elle conclut partant au débouté de la demande adverse.

Motifs de la décision :

Il est constant en cause que PERSONNE1.) était propriétaire d'un appartement dans la résidence « ADRESSE4.) » jusqu'au 16 mars 2020.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » lui réclame actuellement le paiement d'un montant de 1.161,10 € au titre des charges de copropriété dues jusqu'à la vente dudit appartement.

Ledit montant ressort d'un décompte du 2 décembre 2020 intitulé « Détail des écritures en nos livres » (pièce n°7 de Maître Fanny MAZEAUD).

Il résulte de ce décompte que la somme réclamée constitue la différence entre le montant de 1.932,25 € payé par PERSONNE1.) à titre d'avances sur charges pour la période de juillet 2019 à mars 2020 ainsi qu'un montant supplémentaire de 500 € récupéré par le syndic auprès du notaire d'une part et le montant de 3.593,35 € dû au titre des charges de copropriété pour cette même période sur base du « décompte individuel copropriétaire » (pièce n°6 de Maître Fanny MAZEAUD) d'autre part.

Il y a dès lors lieu de constater que c'est à tort que la partie défenderesse fait valoir que les éléments du dossier ne lui permettraient pas de comprendre d'où vient la dette qui lui réclamée.

La circonstance que le détail des écritures du 22 avril 2022 (pièce n°4 de Maître Fanny MAZEAUD) indique une somme plus élevée - alors qu'y a été englobé un montant supplémentaire de 140,56 € ne faisant pas l'objet de la présente instance - n'est pas de nature à pouvoir faire douter PERSONNE1.) sur ce qui lui est actuellement réclamé par la partie demanderesse.

Il en va de même des factures versées par le syndicat (pièces 9a à 9d de Maître Fanny MAZEAUD) dont les montants sont repris, parmi d'autres, sur le « décompte individuel propriétaire » au titre de « frais privatifs propriétaires » de sorte qu'elles font partie des revendications de la partie demanderesse même si leur somme - tel que l'a fait relever à juste titre la partie défenderesse - ne correspond pas en tant que tel au montant réclamé.

Le tribunal tient ensuite à rappeler qu'il est de principe que chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondant 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.

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

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, Syndicat des copropriétaires de la résidence 15 bis, rue Blomet, Paris, 15e c/ Lecerf, Juris-Data no 2000-114075).

En l'espèce, il résulte de la décision de l'assemblée générale du 18 décembre 2020 (pièce n°5 de Maître Fanny MAZEAUD) que les décomptes de l'exercice du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 ont été approuvés à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Sur base de ces décomptes, le syndic a procédé sur le « décompte individuel copropriétaire » à la répartition des charges dues par PERSONNE1.), répartition qui n'a d'ailleurs pas été remise en cause alors que seules les « frais privatifs propriétaires » qui n'ont pas fait l'objet d'une répartition mais qui ont été imputés exclusivement à la partie défenderesse ont été contestés.

Lesdits frais étant à suffisance documentés par les factures versées par la partie demanderesse (pièces n°9a à 9d : factures pour suivi juridique par le syndic ; frais de mutation dus dans le cadre de la vente ; honoraires d'avocat relatifs à un contentieux précédant entre les parties), les vagues contestations de PERSONNE1.) sont à rejeter.

La partie défenderesse n'ayant pas fait valoir d'autres arguments, son contredit est à rejeter et la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.160,16 €.

La partie demanderesse ayant dû exposer des frais d'avocat pour faire valoir ses droits, le tribunal estime qu'eu égard à la nature et au résultat du litige, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 200 € le montant qu'il y a lieu de lui allouer de ce chef.

Par ces motifs,

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

r e ç o i t le contredit en la forme ;

le **d i t** non fondé ;

d i t la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » fondée ;

partant,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » la somme de 1.160,16 €, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement, le 18 mai 2022, jusqu'à solde ;

d o n n e a c t e au syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;

d i t cette demande fondée à concurrence du montant de 200 € ;

partant,

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » une indemnité de procédure de 200 € ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Frank NEU, juge de paix, assisté du greffier Adnan MUJKIĆ, qui ont signé le présent jugement.