

## Répertoire no 1816/2023

### Audience publique du 3 octobre 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:*

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à Luxembourg,

- ***partie demanderesse*** – comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à Luxembourg

et:

**le SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- ***partie défenderesse*** – comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à Esch-sur-Alzette.

### **Faits:**

Par exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 7 février 2023 PERSONNE1.) a donné citation au SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 27 février 2023 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

L'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Elle fut utilement retenue à l'audience publique du 19 juin 2023.

A cette audience Maître Admir PUCURICA pour la partie demanderesse donna lecture de la citation et fut entendu en ses moyens et conclusions.

Maître Brahim SAHKI pour la partie défenderesse fut entendu en ses explications.

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

### le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 7 février 2023 PERSONNE1.) a fait citer le SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour le voir condamner au paiement du montant de 14.415,54.- € avec les intérêts légaux à partir de chaque paiement indu, sinon à partir du 17 mars 2022, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle conclut en outre à la condamnation du SOCIETE1.) au paiement du montant de 2.000.- € à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'elle était « propriétaire usufruitière » d'un appartement au premier et d'un deuxième appartement au troisième étage de ALIAS1.), achetés par son fils en date des 5 juillet 2018 et 21 décembre 2018. Par acte notarié du 2 décembre 2019 l'appartement au premier étage aurait été vendu et par acte notarié du 29 janvier 2020 l'appartement au troisième étage aurait été vendu. Ayant omis de mettre un terme à ses deux ordres permanents, elle aurait continué à payer indûment au SOCIETE1.) les charges pour les deux appartements et ce de janvier 2020 à septembre 2021. Par courrier du 17 mars 2022 elle aurait mis le syndic en demeure de lui restituer les montants indûment perçus. Par courrier du 25 juillet 2022 le syndic aurait reconnu lui redevoir le montant de 4.890,95.- € au titre de décompte individuel pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'au 2 décembre 2021 pour l'appartement au premier étage respectivement jusqu'au 29 janvier 2020 pour l'appartement au troisième étage. Par courrier officiel du 1<sup>er</sup> septembre 2020, son mandataire aurait réclamé en plus du montant de 4.890,95.- €, reconnu par le syndic en tant que dette, le montant de 1.811,77.- € comptabilisé dans les charges après la vente de l'appartement intervenu le 29 janvier 2020 et le montant de 7.712,92.- € à titre de trop perçu d'avances sur charges. Sa créance s'élèverait dès lors au montant de 14.415,54.- €.

La demande est basée sur les articles 1376 et 1378 du Code civil.

A l'audience publique du 19 juin 2023 PERSONNE1.) augmente sa demande au montant de (14.415,54 + 318,83 =) 14.734,37.- €. Acte lui en est donné.

Le SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de qualité dans le chef de la demanderesse.

A l'appui de ce moyen, il fait valoir que PERSONNE1.) n'était pas la propriétaire de l'appartement au premier étage et de l'appartement au

troisième étage de ALIAS1.), lesquels appartenait à son fils. Il aurait d'ailleurs toujours communiqué avec le fils de celle-ci, qui aurait vécu dans un des deux appartements et qui aurait également payé les avances sur charges. Au cas où PERSONNE1.) avait néanmoins qualité pour agir, le SOCIETE1.) conteste les montants réclamés dans leur quantum.

Il conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

## 1. Recevabilité

La demande, qui a été introduite dans les délai et formes de la loi, est recevable en la pure forme.

Celui qui se prétend être titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. P. BAULER, p. 463 et 464).

PERSONNE1.) faisant valoir qu'elle aurait payé indûment au SOCIETE1.) les montants dont elle réclame restitution, il y a lieu d'analyser si la demanderesse est fondée à agir sur base de la répétition de l'indu contre le défendeur. Cette analyse relève du fond du droit et sera faite dans le cadre de celui-ci.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir est à écarter.

## 2. Fond

Il résulte des pièces versées au dossier que :

- par actes notariés des 5 juillet 2018 et 21 décembre 2018 PERSONNE2.) a acquis un appartement au premier étage et un deuxième appartement au troisième étage de ALIAS1.),
- par acte notarié du 21 décembre 2018 PERSONNE2.) a fait donation entre vifs à sa mère, PERSONNE1.), de l'usufruit des deux appartements précités,
- par acte notarié du 2 décembre 2019 l'appartement au premier étage a été vendu et par acte notarié du 29 janvier 2020 l'appartement au troisième étage a été vendu.

PERSONNE1.) affirme avoir omis de mettre un terme à ses deux ordres permanents de sorte que le SOCIETE1.) aurait continué à percevoir indûment

des charges de sa part pour les deux appartements et ce de janvier 2020 à septembre 2021 inclus, soit le montant total de 14.734,37.- €.

Le SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) aurait payé les avances sur charges pour les deux appartements et affirme que celles-ci auraient été payées par son fils, le propriétaire des deux appartements.

Selon l'article 1235 du Code civil, tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition. La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées.

L'article 1376 du Code civil dispose que « celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

L'action en répétition de l'indu est celle qui est ouverte à la personne qui a effectué un paiement alors qu'elle n'était pas débitrice, en vue de reprendre la somme qu'elle a versée entre les mains de celui qui l'a reçue (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, PUF, 6e édition 1996, v° Répétition de l'indu).

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil.

La charge de la preuve du paiement indu pèse sur celui qui agit en répétition. Le paiement de l'indu, simple fait juridique, peut être prouvé par tous moyens (Cass. fr. 1ière, 29 janvier 1991, Bull. civ. I, no 36).

La répétition exige d'abord un paiement, c'est-à-dire la remise d'une chose ou d'une somme d'argent, ou encore, ce qui revient au même, l'inscription dans un compte utilisé comme instrument de règlement.

En cas de répétition de l'indu objectif, (tels par exemple une dette inexistante, un paiement excessif ou une cause de la dette ultérieurement effacée), comme c'est le cas en l'espèce, la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause et la circonstance que le paiement indu est intervenu à la suite d'une faute du solvens est indifférente.

Le caractère volontaire du paiement ne s'oppose pas à la restitution, de sorte que le fait que le paiement soit intervenu même en exécution d'une convention passée entre parties ne fait pas obstacle à la restitution.

- Quant au montant de 4.890,95.- €

En date du 17 mars 2022 Maître Admir PUCURICA a adressé au SOCIETE1.), un courrier de la teneur suivante :

KRIEPS - PUCURICA Avocat S.à.r.l.  
Etude d'avocats

Luxembourg, le

17 mars 2022

M Alex KRIEPS  
M Admir PUCURICA  
M Elodie DA COSTA  
Avocats à la Cour

Me Pierre VAN DER WOUDE  
Me Clara PEVERGNE  
Avocats

PARC IMMO GESTION  
23, rue Adolphe Krieps  
L-4605 Differdange

LRAR

**Conc : Affaire GUILLERM Madeleine / Immo Syndic Raguso S.à.r.l.**

*m.réf : AK21040079 (à rappeler dans tous courriers et virements)  
v.réf :*

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente en ma qualité de mandataire de Madame Madelaine GUILLERM, demeurant à L-2550 Luxembourg, 26, avenue du Dix septembre.

Ma mandante m'indique que par acte notarié du 2 décembre 2019 elle a vendu ensemble avec son fils un appartement au premier étage de la résidence Emili, sis à L-4684 Differdange, 3, rue Batty WEBER.

Également, par acte notarié du 29 janvier 2020, elle a vendu ensemble avec son fils un appartement au troisième étage de la résidence Emili, sis à L-4684 Differdange, 3, rue Batty WEBER.

Ayant omis de mettre un terme à ses deux ordres permanents, vous avez en tant que syndic de la Résidence Emili, continué à percevoir indûment des charges de la part de ma mandante pour les deux appartements litigieux et ce depuis janvier 2020 à septembre 2021.

Ainsi, en tout et pour tout, ma mandant m'indique que vous avez perçu indûment la somme totale de 10.709.-€.

Or, à ce jour, et malgré courrier de ma mandante du 9 novembre 2021, vous n'avez toujours pas procédé au remboursement de la somme de 10.709.-€.

Dans ces conditions, je vous mets en demeure de virer le montant de 10.709.-€ sur mon compte tiers auprès de la BCEE IBAN LU68 0019 4455 6930 6000, avec la référence « AK21040079 », dans la huitaine à compter de la réception de la présente.

**A défaut de ce faire, je procéderai sans nouvel avertissement par voie judiciaire.**

La présente fait courir les intérêts légaux et est faite sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune dans le chef de ma partie, tous droits, dus, actions et moyens sont réservés.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

  
p. KRHEPS-PUCURICA Avocat Sàrl  
p. Me Admir PUCURICA emp

En date du 25 juillet 2022 Maître Brahim SAKHI a répondu à ce courrier comme suit :

« (...) J'ai pu enfin m'entretenir longuement avec le syndic et ce dernier m'a fait parvenir le décompte individuel reprenant des montants réduits pour la part de vos mandants au titre de décompte individuel propriétaire pour la période du 01.07.2019 au 29.01.2022, respectivement au 02.12.2019.

Vous constaterez que le décompte individuel prévoit un solde en faveur de vos mandants de 4.890,85.- €.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir si tout est en ordre.

Si tel est le cas, veuillez me faire parvenir vos coordonnées bancaires afin que je puisse les continuer à ma mandante en vue du paiement (...) ».

Conformément à l'argumentation de PERSONNE1.), il y a lieu de constater que par le courrier du 25 juillet 2022 le SOCIETE1.) reconnaît redevoir le montant de 4.890,95.- € au titre de décompte individuel pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'au 2 décembre 2021 pour l'appartement au premier étage respectivement jusqu'au 29 janvier 2020 pour l'appartement au troisième étage à PERSONNE1.).

La demande est partant fondée pour le montant de 4.890,85.- €.

- Quant au montant de 1.811,77.- €

Il résulte des pièces versées au dossier que le « décompte individuel propriétaire » daté du 22 juillet 2022 concerne l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 et prend en compte les avances sur charges payées pour les appartements aux premier et troisième étages de ALIAS1.) durant cette période.

En ayant reconnu dans son courrier du 25 juillet 2022 redevoir à PERSONNE1.) le montant de 4.890,95.- € au titre de décompte individuel pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'au 2 décembre 2021 pour l'appartement au premier étage respectivement jusqu'au 29 janvier 2020 pour l'appartement au troisième étage, le SOCIETE1.) a reconnu implicitement que PERSONNE1.) a payé les avances sur charges pour lesdits appartements durant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020.

Reste à examiner si PERSONNE1.) a payé indûment un montant de 1.811,77.- €.

Il résulte du « décompte individuel propriétaire » du 22 juillet 2022 que le SOCIETE1.) a mis à charge de PERSONNE1.) :

- des frais d'électricité des parties communes pour la période de février 2020 à juin 2020 à hauteur du montant de  $(3 \times 47 =)$  141.- €,
- des frais de chauffage pour la période de février 2020 à mai 2020 à hauteur du montant de  $(2 \times 150,08 + 2 \times 119,92 =)$  540.- €,
- des frais de nettoyage pour la période de février 2020 à mai 2020 à hauteur du montant de  $(4 \times 117,47 =)$  469,88.- € et
- des frais d'assurance pour la période de février 2020 à décembre 2020 à hauteur du montant de  $(528,76 : 12 \times 11 =)$  484,69.- €.

Or, il est constant en cause que l'appartement au premier étage a été vendu par acte notarié du 2 décembre 2019 et que l'appartement au troisième étage a été vendu par acte notarié du 29 janvier 2020.

Conformément à l'argumentation de PERSONNE1.), c'est dès lors à tort que le SOCIETE1.) a comptabilisé dans les charges de PERSONNE1.) les charges précitées.

La demande est partant fondée pour le montant de  $(141 + 540 + 469,88 + 484,69 =)$  1.635,57.- €.

- Quant au montant de  $(7.712,92 + 216,62 =)$  8.031,75.- €

PERSONNE1.) affirme qu'elle aurait continué à régler les avances sur charges à raison de 318,83.- € jusqu'au mois d'août 2021 et à raison de 216,62.- € jusqu'au 14 septembre 2021.

Il résulte des extraits bancaires versés au dossier que pendant la période allant de juillet 2020 à septembre 2021 PERSONNE1.) a payé le montant de  $(15 \times 318,83 =)$  4.782,45 à titre d'avances sur charges pour l'appartement au premier étage et le montant de  $(14 \times 216,62 =)$  3.032,68.- € à titre d'avances sur charges pour l'appartement au troisième étage, soit le montant total de 7.815,13.- €.

La demande est partant fondée pour ledit montant.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande est à déclarer fondée pour le montant total de  $(4.890,85 + 1.635,57 + 7.815,13 =)$  14.341,55.- €.

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 10.709.- € à partir du 17 mars 2022, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde et sur le montant de  $(14.341,55 - 10.709 =)$  3.632,55.- € à partir du 7 février 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

### 3. Demandes en obtention d'une indemnité de procédure

PERSONNE1.) ayant été contrainte d'agir en justice pour faire valoir ses droits, elle a droit à une indemnité de procédure que le tribunal évalue au vu



des éléments de la cause à 600.- €. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant à déclarer fondée pour le montant de 600.- €.

Au vu de l'issue du litige la demande du SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

**Par ces motifs :**

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande principale au montant de 14.734,37.- €,

la dit partiellement fondée,

condamne le SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.341,55.- € avec les intérêts légaux sur le montant de 10.709.- € à partir du 17 mars 2022, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde et sur le montant de 3.632,55.- € à partir du 7 février 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 600.- €,

partant condamne le SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) de ce chef le montant de 600.- €,

dit la demande du SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée,

partant en déboute,

condamne le SOCIETE1.) aux dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch/Alzette par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée de la greffière Georgette SCHWEICH, qui ont signé le présent jugement.*