

Texte pseudonymisé

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

Répertoire N°: 942 / 2024

## Audience publique du 25 avril 2024

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

Dans la cause entre:

le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE1.) L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE1.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculé au RC Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- *partie demanderesse* - comparant par Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 20 mars 2024;

et:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

- *partie défenderesse* - comparant en personne à l'audience publique du 20 mars 2024.

### Faits

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA2-8303/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 septembre 2023, PERSONNE2.) a été sommé de payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE5.) le montant de 1.249,80 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 70,- euros.

Par courrier du 26 septembre 2023 entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 27 septembre 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE2.), 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 15 novembre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 janvier 2024, puis refixée à la demande des parties au 20 mars 2024.

A l'audience publique du 20 mars 2024, Maître Cyril CHAPON, comparant pour syndicat des copropriétaires de l'immeuble copropriété SOCIETE2.), fut entendu en ses explications et conclusions. PERSONNE2.) fut entendu en ses explications et conclusions.

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

## le jugement

qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA2-8303/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 septembre 2023, PERSONNE2.) a été sommé de payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE5.), outre les intérêts légaux, le montant de 1.249,80 euros du chef de charges de copropriétés, restées impayées, ainsi qu'une indemnité de procédure de 70,- euros.

Par courrier du 26 septembre 2023, entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 27 septembre 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

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

A l'audience du 20 mars 2024, le mandataire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE2.) a déclaré augmenter sa demande au montant de 1.597,20 euros et verse un décompte actualisé reprenant ce montant.

L'augmentation de la demande faite à l'audience, non autrement contestée, est à déclarer recevable.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) fait exposer qu'PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement dans la résidence ADRESSE5.) et qu'il resterait redevoir la somme de 1.597,20 euros au titre des charges de copropriété relatives à la conservation, l'entretien et à l'administration des parties communes et privatives de la résidence.

Les assemblées générales des 14 juin 2022 et 5 juin 2023 ayant approuvé les comptes et fixé les avances.

Il fait plaider que, dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas introduit de recours à l'encontre des décisions de l'assemblée générale, il ne saurait se soustraire à son obligation de paiement et serait forclos à faire valoir des contestations.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) réclame une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

PERSONNE2.) résiste à la demande. Il déclare ne pas contester les avances réclamées mais conteste les régulations demandées.

### Appréciation

Il est constant en cause que la partie défenderesse est copropriétaire d'un lot dans la résidence ADRESSE5.).

Le litige porte actuellement sur un montant de 1.597,20 euros réclamé par le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.) à titre d'arriérés de charges et d'avances sur charges de copropriété relatives à ce lot.

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. 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 (SCHOCKWEILER et ELTER, 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. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale, lié à une répartition erronée des charges (Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 19 mai 1993, SOCIETE3.) c/ PERSONNE3.) et résidence SOCIETE4.) no 1993-034870).

En effet, l'assemblée générale des copropriétaires est seule qualifiée pour approuver les comptes et, en général, accorder décharge au syndic en ce qui concerne l'exercice de ses fonctions. La reddition des comptes du syndic est normalement annuelle. Ainsi, le syndic apportera à l'assemblée la justification de l'utilisation des fonds mis à sa disposition à titre d'avances par les copropriétaires et fera rapport sur tous les travaux effectués. Il doit fournir un décompte exact et détaillé de toutes les recettes et dépenses effectuées au cours de l'exercice et communiquer, à titre de justification, les factures de tous les entrepreneurs et fournisseurs de la copropriété (SCHOCKWEILER et ELTER précités, n° 568, page 437).

Ainsi, 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 (Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 9 mai 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE6.) c/ PERSONNE4.), Juris-Data no 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 (Cour d'appel de Paris, 23ème

chambre, 4 mai 2000, Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE7.) c/ PERSONNE5.), Juris-Data no 2000-114075).

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 juin 2022, versé en cause, que l'assemblée des copropriétaires a approuvé les comptes de l'année 2021. L'assemblée générale a donné quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2021.

De même, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 mai 2023, versé en cause, que l'assemblée des copropriétaires a approuvé les comptes de l'année 2022. L'assemblée générale a donné quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2022.

Le tribunal note que la partie défenderesse reconnaît ne pas avoir formé de recours contre les délibérations prises lors de ces assemblées générales, tel que prévu par l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ses contestations sont dès lors tardives et elle ne saurait valablement se soustraire au paiement lui réclamé.

S'il apparaît que la défenderesse a certes effectué plusieurs paiements, il n'en demeure cependant pas moins que ceux-ci n'ont pas été suffisants.

Au vu des renseignements fournis et des pièces versées, la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) est fondée pour le montant réclamé de 1.597,20 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2023, jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Le contredit est partant à rejeter.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.) l'entière des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

donne acte au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société SOCIETE1.) sàrl, de l'augmentation de sa demande ;

dit le contredit non fondé,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société SOCIETE1.) sàrl, fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société SOCIETE1.) sàrl, le montant de 1.597,20 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2023, jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde,

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société SOCIETE1.) sàrl, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.*