

Texte pseudonymisé

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

Répertoire N°: 1420/2024

## Audience publique du 19 juin 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 COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.), sise à ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE1.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- *partie demanderesse* - comparant par PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.) sàrl, à l'audience publique du 5 juin 2024;

et:

PERSONNE2.), et PERSONNE3.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

- *partie défenderesse* - comparant en personne à l'audience publique du 5 juin 2024.

## Faits

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA2-4181/24 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été sommés de payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) le montant de 13.794,70 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 déposé au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 19 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), 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 5 juin 2024.

A l'audience publique du 5 juin 2024, PERSONNE1.), comparant pour le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), fut entendu en ses explications et conclusions. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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, à laquelle le prononcé du jugement avait été fixé,

## le jugement

qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA2-4181/24 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 4 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont été sommés de payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), outre les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement, la somme de 13.794,70 euros à titre de « *solde du décompte précédent et montant avances mensuelles pas adapté* », ainsi qu'une indemnité de procédure de 70,- euros.

Par courrier déposé au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 19 avril 2024, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont 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'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de résidence ADRESSE1.) expose que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont propriétaires d'un appartement dans la résidence ADRESSE1.) et qu'ils resteraient redevoir la somme de 13.794,70 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.

L'assemblée générale du 27 avril 2023 ayant approuvé les comptes et fixé les avances.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sauraient se soustraire à leur obligation de paiement. A l'exception de l'année 2021, ils n'auraient pas payé les avances depuis 2018.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) résistent à la demande. Ils déclarent avoir payé 14.000,- euros à PERSONNE4.) Les époux sont d'avis avoir payé plus que ce qui est demandé. Ils déclarent cependant qu'après avoir payé l'huissier, ils commenceraient à payer 500,- euros par mois.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) souligne qu'actuellement aucune avance ne serait payée, les virements à l'huissier seraient destinés à apurer les soldes précédents.

Il est constant en cause que les parties défenderesses sont copropriétaires d'un lot dans la résidence ADRESSE1.).

Le litige porte actuellement sur un montant de 13.794,70 euros réclamé par le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) 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, PERSONNE5.) c/ PERSONNE6.) et résidence SOCIETE2.) 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 ADRESSE5.) c/ PERSONNE7.), 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 ADRESSE6.) c/ PERSONNE8.), Juris-Data no 2000-114075).

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 avril 2023, versé en cause, que l'assemblée des copropriétaires a approuvé les comptes de l'exercice 2021-2022. L'assemblée générale a donné quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice.

Lors de l'assemblée les avances mensuelles sont fixées.

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.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) verse en cause une situation de compte au 2 avril 2024 relatif au lot appartenant à PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Il en ressort qu'au 1<sup>er</sup> mai 2022 ils avaient accumulé des arriérés de 23.639,87 euros. Le solde

débiteur au 2 avril 2024 est de 13.794,70 euros. Il y a lieu de noter que les paiements faits par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'huissier de justice sont pris en compte alors qu'ils figurent dans la situation de compte.

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 ADRESSE1.) est fondée pour le montant réclamé de 13.794,70 euros avec les intérêts légaux à partir du 15 avril 2024, 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 ADRESSE1.) 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.) et PERSONNE3.), 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 premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

dit le contredit non fondé,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE1.) sàrl, fondée,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE1.) sàrl, le montant de 13.794,70 euros avec les intérêts légaux à partir du 15 avril 2024, jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde,

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE1.) sàrl de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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.*