Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3447/25
L-CIV-523/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

Dans la cause

entre :

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse
comparaissant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

1. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses
comparaissant en personne.

Faits

Par exploit d'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 23 septembre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître le 23 octobre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en

audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à la prédite audience,l'affaire fut utilement retenue et Maître Alexandra CORRE respectivement PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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 du 23 septembre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, PERSONNE1.), a fait donner citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation solidaire, sinon in solidum, à lui payer le montant de 8.399,25 euros à titre d'arriérés sur charges de copropriété, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 14 août 2025, sinon de la demande introductive d'instance et jusqu'à solde, avec majoration du taux des intérêts de trois points à compter de l'échéance du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir, aux frais d'avocat estimés à 807,19 euros + p.m. au vœu des articles 1382 et 1383 du Code civil, à une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de la demande introductive d'instance, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) fit exposer que les parties défenderesses seraient propriétaires de deux appartements sis au premier et deuxième étage de la résidence ainsi que de trois emplacements intérieurs au sous-sol avec en tout 345,237 millièmes. Suit une énumération des inscriptions cadastrales afférentes qu'il n'est pas opportun de transcrire dans le jugement.

En vertu de la qualité de copropriétaires, les parties citées devraient régler mensuellement des avances sur charges, ce qu'ils ne feraient plus depuis un certain temps. Ainsi, au 14 août 2025, le décompte des charges montrerait un solde débiteur de 8.399,25 euros quant auquel une mise en demeure aurait été adressée aux débiteurs le même jour.

Les frais d'avocat engagés dans la présente procédure, estimés au moment de la demande introductive d'instance à 807,19 euros, sous réserve d'augmentation, devraient également être pris à charge par les parties citées, ceci au regard du préjudice accru à la copropriété par leur défaillance de payer et basé sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Lors des débats, le mandataire de la partie demanderesse et les deux parties défenderesses firent état de retenir le dossier par expédient en soutenant leur accord sur les demandes principales.

PERSONNE2.) exposa, pour lui-même et PERSONNE3.), être copropriétaires pour trois unités dans la résidence et ce depuis 2017. Il n'y aurait jamais eu de problèmes, sauf depuis l'acquisition de la dernière unité. Depuis, il n'aurait plus reçu le décompte des avances sur charges.

Malgré prise de contact avec le syndic, il n'aurait reçu aucune convocation pour l'assemblée générale des copropriétaires, ni le décompte.

Pour les parties défenderesses, un problème de communication serait à l'origine de la présente instance et ils ne contesteraient aucunement les montants réclamés, sauf à voir ajuster le principal à raison de 300 euros en leur faveur. Ils ne contesteraient pas non plus les frais d'avocat demandés mais estimeraient qu'il ne devrait pas y avoir d'indemnité de procédure qui leur soit imputée, ceci au vu de ce qu'il n'y aurait jamais eu de mauvaise intention en leur chef.

PERSONNE2.) déplora que toute cette affaire ait fini par devant une juridiction alors qu'il aurait estimé un simple appel ou courriel suffisant pour qu'il prenne à charge l'ensemble des montants encore ouverts.

Le mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) confirma qu'il y aurait eu une erreur dans le décompte et qu'il y aurait lieu d'ajuster le montant réclamé à 8.099,25 euros. Il se rapporta à prudence de justice quant à l'indemnité de procédure demandée.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en paiement d'arriérés sur charges impayés, malgré mise en demeure du 14 août 2025 non suivie d'effet, contre deux copropriétaires d'une résidence qui sont d'accord avec le montant réajusté à payer et déplorent en arriver devant une juridiction par suite d'un malentendu.

Il échoit dans un premier temps de donner acte aux parties de ce qu'elles sont d'accord à voir corriger le montant réclamé vers le bas à 8.099,25 euros, en tenant compte d'un paiement de 300 euros non comptabilisé.

Au vu de l'accord intervenu entre parties, il y a lieu de déclarer la demande fondée et justifiée pour 8.099,25 euros et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 14 août 2025, et jusqu'à solde.

Au vu de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux intérêts de retard et aux délais de paiement, la demande en majoration du taux des intérêts au terme du troisième mois suivant la signification du présent jugement est à déclarer fondée.

Les parties sont également d'accord que les frais d'avocat soient pris à charge par les parties défenderesses qui sont à condamner solidairement au montant de 807,19 euros.

La seule divergence entre parties résulte de l'indemnité de procédure de 2.500 euros.

Dans la mesure où le dossier est plaidé par expédient, il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de procédure.

Eu égard à l'accord intervenu entre parties, il n'y a pas lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Pour les mêmes raisons, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge, chaque fois pour moitié, au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) et solidairement à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

P A R C E S M O T I F S :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

donne acte aux parties de leur accord intervenu,

donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) de sa demande en réduction du montant réclamé de 300 euros préalablement payés mais non comptabilités et donnant dès lors le montant de 8.099,25 euros,

partant, **condamne** solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) le montant de 8.099,25 (huit mille quatre-vingt-dix-neuf virgule vingt-cinq) euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 14 août 2025, et jusqu'à solde,

dit fondée la demande en paiement des frais d'avocat au vœu de l'article 1382 et 1383 du Code civil,

partant, **condamne** solidairement PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) le montant de 807,19 (huit cent sept virgule dix-neuf) euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de procédure au vu de l'accord intervenu,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et les impute, chaque fois pour moitié, au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE GROUPE1.) et solidairement à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur, assistée du greffier Sven WELTER, avec lequel le présent jugement a été signé, date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**