Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 485/26
L-OPA1-13767/24

Audience publique du 4 février 2026

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

dans la cause

e n t r e

SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société **SOCIETE2.) SARL**, ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit

représentée par la société à responsabilité limitée F&F Legal SARL, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 LUXEMBOURG, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B230842, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse originaire

partie demanderesse par contredit

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

---

F a i t s

Suite au contredit formé le 13 novembre 2024 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 24 octobre 2024 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 28 octobre 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 12 mars 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Tom FELGEN, en représentation de la société F&F Legal SARL, se présenta pour la partie demanderesse originaire et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 14 mai 2025. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 14 janvier 2026 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Tom FELGEN, et Maître Dogan DEMIRCAN 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° OPA1-13767/24 du 24 octobre 2024, PERSONNE1.) a été sommée de payer au SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, le montant de 6.049,68.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 25.-EUR.

Par écrit parvenu au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 13 novembre 2024, PERSONNE1.) a formé contredit contre ladite ordonnance conditionnelle de paiement, notifiée à son adresse le 28 octobre 2024.

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

Argumentation de la partie demanderesse

Lors des plaidoiries, la partie demanderesse conclut au rejet du contredit et sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 6.049,68.-EUR, avec intérêts légaux à compter de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement et jusqu'à solde. Elle demande en outre que l'indemnité de procédure soit portée à 250.-EUR.

Au soutien de ses prétentions, la partie demanderesse produit la situation de compte de PERSONNE1.) arrêtée au 22 octobre 2024 laquelle fait apparaître un solde débiteur de 6.049,68.-EUR. Elle expose que ce montant correspond aux appels de fonds (3 tranches de 2.016,56.-EUR) émis pour financer les travaux de réfection de la toiture, travaux qui ont été votés à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 12 octobre 2023 (pièce 2, résolution 18).

Elle précise encore que cette décision d'assemblée générale est antérieure à l'acquisition du lot par PERSONNE1.), mais qu'aucun recours n'a été exercé contre le procès-verbal, et que l'acte notarié de vente mentionnait expressément ces travaux de toiture. D'ailleurs, même si la décision est antérieure à la vente, la créance ne serait devenue exigible qu'au moment de l'émission des appels de fonds, de sorte qu'elle incombe à la copropriétaire actuelle PERSONNE1.).

La partie défenderesse justifie son refus de paiement par la survenance de graves infiltrations d'eau dans son appartement, provenant de la toiture de la résidence. Elle affirme avoir alerté le syndic à plusieurs reprises et s'être dite profondément choquée par le manque de respect dont celui-ci aurait fait preuve à son égard. Elle soutient notamment avoir demandé que le sinistre soit déclaré auprès de la compagnie d'assurance (une démarche que seul le syndic pouvait entreprendre) mais qui serait restée sans suite. Face à cette carence persistante, elle indique avoir suspendu le paiement en invoquant l'exception d'inexécution. Elle précise toutefois que, depuis lors, l'assurance a finalement été contactée.

En réplique, la partie demanderesse soutient que l'exception d'inexécution invoquée par la défenderesse est infondée. Elle rappelle que, même à supposer une mauvaise gestion du dossier par le syndic, la responsabilité de celui-ci est distincte de celle du syndicat des copropriétaires, envers lequel les sommes restent dues. Le défaut de diligence éventuellement imputable au syndic ne saurait, selon elle, justifier la suspension du paiement des appels de fonds légalement exigibles. Elle relève enfin qu'il serait illogique de refuser de payer les travaux de toiture en invoquant des infiltrations, alors que ces travaux visent précisément à y remédier.

Appréciation

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Aux termes de l'article 1315 du Code civil :« *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En l'occurrence, la partie demanderesse, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), sollicite la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 6.049,68.-EUR, correspondant à sa quote-part des

appels de fonds émis dans le cadre des travaux de réfection de la toiture, travaux régulièrement votés lors de l'assemblée générale du 12 octobre 2023.

Le tribunal constate qu'aucun recours n'a été introduit contre le procès-verbal de l'assemblée générale, de sorte que les appels de fonds sont exigibles, y compris envers un acquéreur postérieur.

Par ailleurs, les désordres invoqués par PERSONNE1.) ainsi que les critiques formulées à l'encontre du syndic (d'ailleurs appuyés par aucune pièce) ne sauraient suspendre l'obligation de paiement de la partie défenderesse. Ces griefs relèvent, le cas échéant, d'une responsabilité distincte et ne peuvent justifier le non-paiement des charges légalement dues.

PERSONNE1.) ne peut dès lors se prévaloir d'aucune exception d'inexécution.

Il s'ensuit que le contredit formé par PERSONNE1.) n'est pas fondé et que la demande du SOCIETE1.), qui est documentée à suffisance par les pièces versées en cause, est justifiée pour le montant actuellement réclamé de 6.049,68.-EUR.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, la somme de 6.049,68.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 28 octobre 2024, jusqu'à solde.

Quant à la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'application dudit article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

En l'espèce, la partie demanderesse a été contrainte d'engager une procédure judiciaire afin d'obtenir le paiement de sa créance, alors même que celle-ci n'était pas sérieusement contestée. Eu égard aux circonstances de la cause et au fait qu'elle a dû supporter des démarches qu'elle n'aurait pas eu à effectuer si le paiement était intervenu spontanément, il apparaît justifié de faire droit à sa demande.

Il y a dès lors lieu de lui allouer une indemnité de procédure, que le tribunal estime équitable de fixer à 250.-EUR.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

le **dit** non fondé,

dit fondée la demande du SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, pour la somme de 6.049,68.-EUR,

condamne PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, la somme de 6.049,68.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 28 octobre 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de 250.-EUR ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, la somme de 250.-EUR à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière