Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 607/26
L-OPA1-6804/25

Audience publique du 11 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

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

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit

comparant son administrateur PERSONNE1.)

e t

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

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit

comparant en personne

F a i t s

Suite au contredit formé le 29 août 2025 par PERSONNE2.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 28 juillet 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 30 juillet 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique du 29 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.) comparut en personne tandis que le syndic, la société SOCIETE2.) SA, fut représentée par son administrateur. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 janvier 2026.

Lors de cette dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE1.), administrateur de la société SOCIETE2.) SA, et 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 remis,

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

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° OPA1-6804/25 du 28 juillet 2025, PERSONNE2.) a été sommé de payer au SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SA, le montant de 3.381,69.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Par écrit parvenu au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 29 août 2025, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance conditionnelle de paiement, notifiée le 30 juillet 2025.

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

A l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse a conclu au rejet du contredit et a sollicité la condamnation de PERSONNE2.) telle que prononcée dans l'ordonnance conditionnelle de paiement susvisée.

Au soutien de ses prétentions, la partie demanderesse expose que le montant réclamé correspond au solde débiteur du compte du copropriétaire, tel qu'arrêté par ses soins au 16 juin 2025. Cette somme se composerait notamment du solde reporté au 1er juillet 2023, d'un montant de 578,45.-EUR, de différentes avances sur charges appelées entre le 1er juillet 2023 et le 1er juin 2025 pour 325,93 /326.-EUR, ainsi que de deux appels de fonds de travaux, d'un montant de 713,54.-EUR chacun, appelés les 1er juin 2024 et 22 novembre 2024.

La demanderesse produit notamment le procès-verbal de la dernière assemblée générale tenue le 22 novembre 2024. Elle reconnaît que le dernier exercice approuvé est celui de 2022/2023, mais soutient néanmoins que les avances sur

charges réclamées trouvent leur justification dans un budget prévisionnel annuel de 8.530.-EUR, qu'elle verse aux débats, et qui a été établi pour l'exercice 2021/2022, fixant la participation du défendeur à 326.-EUR et celle de l'autre copropriétaire à 385.-EUR. Selon la demanderesse, ce budget constituerait encore aujourd'hui la base de calcul des avances sur charges.

PERSONNE2.), quant à lui, conteste la créance dans son montant global et produit notamment un courrier du 1er décembre 2025 adressé au syndic, dans lequel il explique ne pas avoir été en mesure d'effectuer les règlements demandés de manière régulière depuis près de deux ans, en raison de l'absence de décomptes annuels pour les périodes allant du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 et du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025. Il rappelle que, malgré l'obligation légale de procéder à une reddition annuelle des comptes, aucun décompte ne lui a été communiqué, ce qui entrave selon lui sa capacité de s'acquitter de ses obligations de manière équitable et proportionnelle à sa situation. Il souligne également, dans ce courrier, que la dernière assemblée générale, tenue le 22 novembre 2024, n'avait pour objet que l'apurement des comptes pour la période du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023. Il sollicite dès lors expressément l'organisation d'une nouvelle assemblée générale afin d'apurer les comptes de l'exercice 2023/2024, et demande qu'une autre assemblée soit programmée au début de l'année 2026 pour examiner les comptes de l'exercice 2024/2025.

PERSONNE2.) précise encore les décomptes revêtiraient une importance particulière dès lors que sa situation familiale a évolué au cours des dernières années, entraînant une diminution significative de sa consommation. D'ailleurs, selon lui, vu la taille réduite de la copropriété, composée de deux unités seulement, les délais importants pris par le syndic pour établir les décomptes ne seraient en aucun cas justifiés.

Enfin, il verse un récapitulatif des paiements effectués au cours de la période litigieuse, duquel il ressort qu'il n'a pas cessé toute participation mais qu'il a procédé à des versements irréguliers (en tout 7.625.-EUR entre le 16/10/2023 et le 6/10/2025).

La demanderesse réplique que ces paiements sporadiques ne permettent pas d'assurer une gestion saine de la copropriété et soutient que tant que le défendeur, qui serait un mauvais payeur, n'aura pas apuré l'intégralité de sa dette, une nouvelle assemblée générale ne pourra être organisée. En effet, il ne saurait attendre que la copropriété paye les avances à sa place.

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 ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « 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 effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : actori incumbit probatio. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : reus in excipiendo fit actor. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient au syndicat des copropriétaires d'établir que celui-ci est créancier de PERSONNE2.) et que celui-ci a l'obligation de lui payer le montant total de 3.381,69.-EUR à titre d'arriérés de charges de la copropriété.

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.), Juris Data 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, SOCIETE4.) 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, SOCIETE5.) c/ PERSONNE5.), Juris-Data no 2000-114075).

En l'occurrence, le tribunal constate que la dernière assemblée générale de copropriété s'est tenue le 22 novembre 2024 et que, lors de cette assemblée, les comptes généraux de l'exercice 2022/2023 ont été approuvés par les deux copropriétaires et quitus a été donné au syndic.

La partie demanderesse sollicite le paiement de la somme totale de 3.381,69.-EUR, correspondant au solde du compte arrêté au 16 juin 2025. Ce solde comprend un solde reporté de 578,45.-EUR au 1er juillet 2023, auquel s'ajoutent différentes avances sur charges appelées (325,92 / 326.-EUR/mois) entre le 1er juillet 2023 et le 1er juin 2025, ainsi que deux appels de fonds relatifs à des travaux, chacun d'un montant de 713,54.-EUR, émis respectivement les 1er juin 2024 et 22 novembre 2024.

S'agissant, en premier lieu, du montant de 578,45.-EUR, correspondant au solde reporté au 1er juillet 2023, il ressort des pièces que ce solde provient des comptes de l'exercice 2022–2023, lesquels ont été soumis à l'assemblée générale du 22 novembre 2024 et approuvés sans contestation. Aucun recours n'ayant été exercé contre cette assemblée générale, les décisions prises lors de celle-ci sont devenues définitives, de sorte que le montant en question est dû par le défendeur.

S'agissant des avances sur charges réclamées pour les périodes comprises entre le 1er juillet 2023 et le 1er juin 2025, force est de constater que, conformément aux déclarations du défendeur, plus aucun budget prévisionnel n'a été adopté par une assemblée générale préalablement à l'ouverture des exercices concernés. Or, les avances relatives à l'exercice 2023–2024 auraient dû être fixées par une assemblée générale tenue avant le 1er juillet 2023, tandis que celles de l'exercice 2024–2025 auraient dû être déterminées avant le 1er juillet 2024. Aucun procès-verbal ne fait état de la tenue de telles assemblées, le seul document communiqué par la partie demanderesse étant un tableau présenté comme le budget prévisionnel de l'exercice 2021-2022, lequel ne peut valoir reconduction automatique pour les exercices postérieurs.

Il est également constant que la dernière assemblée générale régulièrement tenue est celle du 22 novembre 2024, laquelle n'a statué que sur l'apurement des comptes de l'exercice 2022–2023. Les comptes des exercices 2023–2024 et 2024–2025 n'ont fait l'objet d'aucune présentation ni approbation en assemblée générale, alors que la tenue d'une assemblée générale annuelle destinée notamment à la reddition et à l'approbation des comptes généraux constitue une obligation légale (art. 1 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975). Il en résulte

qu’aucun décompte individuel ne pouvait être valablement établi pour ces exercices, ceux-ci devant être élaborés sur la base de comptes généraux dûment approuvés.
Le tribunal relève par ailleurs que le défendeur a effectué plusieurs paiements sporadiques au cours des périodes litigieuses, ce qui traduit qu’il ne contestait pas le principe d’une contribution aux charges communes, mais uniquement le montant des avances appelées.

L’argument du demandeur selon lequel la tenue d’une assemblée générale ne serait pas possible tant que ces montants n’étaient pas apurés ne saurait être retenu. L’obligation de convoquer annuellement l’assemblée générale n’est nullement subordonnée au paiement préalable des charges litigieuses par un copropriétaire, et la carence du syndic dans la tenue des assemblées nécessaires ne peut être imputée au défendeur.

Il s’ensuit que, si chaque copropriétaire demeure tenu, en principe, de contribuer aux charges communes, la partie demanderesse ne saurait, en l’absence de décision régulière de l’assemblée générale, réclamer au défendeur les avances telles qu’elle les a arrêtées pour les périodes du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 et du 1er juillet 2024 au 1er juin 2025.

S’agissant des deux appels de fonds relatifs à des travaux chacun d’un montant de 713,54.-EUR, émis respectivement les 1er juin 2024 et 22 novembre 2024, il ressort du procès-verbal de l’assemblée générale du 22 novembre 2024, sous le point 6, que « *le syndic a émis un appel de fonds en date du 22 novembre 2024 pour un montant de 1.318.-EUR* ». Cette décision régulièrement adoptée en assemblée générale valide expressément l’appel de fonds émis à cette date. Le montant de 713,54.-EUR réclamé pour l’appel du 22 novembre 2024 apparaît dès lors justifié, le solde correspondant vraisemblablement au second copropriétaire.

En revanche, s’agissant de l’appel de fonds émis le 1er juin 2024, la situation est différente. Aucun document n’a été produit qui fasse état d’une assemblée générale ayant, avant cette date, voté l’émission d’un appel de fonds correspondant. Or, conformément aux règles de fonctionnement de la copropriété, les appels de fonds relatifs à des travaux doivent être préalablement autorisés par une décision d’assemblée générale, adoptée à la majorité requise. À défaut de production d’un procès-verbal attestant d’une telle décision, l’appel de fonds du 1er juin 2024 n’est pas démontré comme étant régulier ni opposable au copropriétaire défendeur.

En l’état du dossier, seule la somme de 713,54.-EUR relative à l’appel de fonds du 22 novembre 2024 apparaît donc comme valablement justifiée, tandis que l’appel du 1er juin 2024 ne repose sur aucune décision d’assemblée générale fournie au tribunal et ne peut être retenu.

Au vu de ce qui précède, la demande est à dire fondée pour la somme de 578,45.-EUR plus 713,54.-EUR, soit 1.291,99.-EUR.

PERSONNE2.) est partant à condamner à payer au SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SA, la somme de 1.291,99.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 30 juillet 2025, jusqu'à solde.

Les frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi que ceux de la présente instance de contredit sont à mettre à charge de la partie contredisante.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement à l'égard des deux parties 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 actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SA, pour la somme de 1.291,99.-EUR ;

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer au SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SA, la somme de 1.291,99.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 30 juillet 2025, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) 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