Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1816/26
L-OPA1-10922/25

Audience publique du 7 mai 2026

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

entre

le ORGANISATION1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ALIAS1.)**, élisant domicile à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse contredisante,

comparant par PERSONNE1.).

Faits :

Suite au contredit, entré au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, le 11 novembre 2025, formé par la partie défenderesse contredisante contre l'ordonnance

conditionnelle de paiement n° L-OPA1-10922/25 délivrée le 7 octobre 2025, notifiée à la partie défenderesse contredisante le 13 octobre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique du 14 janvier 2026 à 15.00 heures, salle n° JP.1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 18 mars 2026 lors de laquelle la partie demanderesse, le ORGANISATION1.) représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, était représentée par Maître Antoine STOLTZ, tandis que PERSONNE1.), se présenta pour la partie défenderesse contredisante, la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse contredisante furent entendus en leurs moyens et conclusions respectivement explications et déclarations.

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,

le jugement qui suit :

A. La procédure :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-10922/25 rendue en date du 7 octobre 2025, le juge de paix de et à Luxembourg a ordonné à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) de payer au ORGANISATION1.), représenté par son syndic SOCIETE1.) SARL (ci-après désigné : ORGANISATION1.)) la somme de 14.724,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Au titre de sa requête, ORGANISATION1.) poursuit le règlement des charges de l'exercice arrêté le 31 décembre 2024 ainsi que des avances sur charges approuvés en assemblée générale.

Par déclaration écrite, entrée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 11 novembre 2025, la société SOCIETE2.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement en question, lui notifiée en date du 13 octobre 2025.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-OPA1-10922/25.

B. <u>L'argumentaire des parties :</u>

ORGANISATION1.) maintient sa demande dirigée contre la société SOCIETE2.) et sollicite la condamnation de cette dernière au paiement du montant de 14.724,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde, sinon à voir réduire le montant des avances sur charges à 350 euros pour 6 mois ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros. Il précise que le montant réclamé est constitué du montant de 10.128,29 euros redu au titre du décompte de charges de 2024 et de la somme de 4.596 euros (6 x 766 euros) redue au titre des avances sur charges depuis janvier 2025 à juin 2025. L'ancien syndic SOCIETE3.) aurait été remplacé par le nouveau syndic SOCIETE1.). Lors de l'assemblée générale du 27 septembre 2024, les comptes de 2023 ainsi que le budget prévisionnel auraient été approuvés. Au cours de cette assemblée générale, l'augmentation des avances sur charges a été votée. Elles auraient été approuvées par tous les copropriétaires y compris la partie adverse.

La société SOCIETE2.) demande à voir dire fondé son contredit et à voir dire non fondée la demande du syndicat ou à tout le moins voir suspendre l'examen de la demande en paiement jusqu'à clarification complète, régulière et conforme à la loi des comptes et de leur base juridique Elle invoque l'inexistence juridique de l'assemblée générale du 27 septembre 2024 aux motifs que la convocation est postérieure à la date de l'assemblée, d'une organisation exclusivement par vote par correspondance, des contradictions contenues dans le procès-verbal notamment concernant le lieu de l'assemblée. Cette assemblée aurait constitué une fiction procédurale, de sorte qu'aucune décision issue de cette prétendue assemblée ne pourrait fonder une approbation de charges ni une créance exigible. L'assemblée tenue en 2025 n'aurait ni validé, ni régularisé l'assemblée juridiquement inexistante de 2024, elle n'aurait pas examiné ni rejeté les contestations individuelles soulevées par la partie défenderesse et elle ne contiendrait aucune décision spécifique rendant exigibles les charges litigieuses. L'approbation globale des comptes constituerait une validation comptable mais ne pourrait pas couvrir une illégalité antérieure manifeste, ni rendre exigible une créance dont la base juridique est inexistante. Le budget de l'exercice 2024 aurait été joint à la convocation de l'assemblée générale prétendument tenue le 27 septembre 2024. Le procès-verbal de cette prétendue assemblée, reçu ultérieurement en janvier 2025 mentionnerait l'approbation de ce budget 2024 alors même que cette assemblée est juridiquement inexistante. Sur la base de ce budget 2024 ainsi approuvé les avances mensuelles dues par la défenderesse auraient été recalculées mécaniquement en fonction de ses tantièmes passant de 350 euros par mois à 766 euros par mois. Le budget 2024 aurait dès lors été adopté par une assemblée inexistante, les avances qui en découleraient seraient

dépourvues de toute base légale et ne pourraient être considérées comme exigibles. Par ailleurs, les charges réclamées seraient affectées d'erreurs matérielles notamment en ce qui concerne la comptabilisation du chauffage, la répartition de l'eau chaude, l'application des clés de réparation. Les frais de chauffage/eau chaude et froide attribués à la société SOCIETE2.) seraient faux en y incluant des compteurs non attribués à elle ainsi que des relevés purement fictifs. Ces erreurs auraient été signalées tant à l'ancien qu'au nouveau syndic, sans qu'aucune correction, ni clarification ne soit apportée. Une créance dont le montant est sérieusement contesté et non vérifié ne pourrait être considérée comme certaine ni liquide. Le nouveau syndic aurait repris les soldes transmis par l'ancien syndic sans audit préalable malgré les contestations persistantes de la défenderesse. Il aurait par ailleurs reconnu par écrit que son mandat n'était pas clairement reconnu par un établissement bancaire, faute de résolution suffisamment précise, et qu'une validation supplémentaire ou la convocation d'une nouvelle assemblée serait nécessaire. La défenderesse par l'intermédiaire de son administrateur unique aurait coopéré à titre purement pratique afin de permettre le fonctionnement de la copropriété vis-à-vis de la banque, sans que cela n'emporterait reconnaissance de dette ni renonciation à ses contestations. La société SOCIETE2.) donne finalement à considérer qu'elle n'a pas introduit un recours en annulation à l'encontre des décisions votées lors des assemblées générales précitées dès lors qu'elle ne saurait contester une assemblée générale qui n'aurait jamais existé.

Le syndicat insiste sur le fait qu'aucun recours en annulation n'a été introduit par la partie adverse. Par ailleurs, le décompte de 2024 aurait également été approuvé par la société SOCIETE2.).

C. L'appréciation du Tribunal :

1) La recevabilité

Le contredit et la demande du syndicat, introduits dans les forme et délai de la loi, sont recevables.

2) Le bien-fondé de la demande :

a) La demande principale :

Aux termes de l'article 7, alinéa 1er de la loi du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis, *« les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article précédent.*

Des critères différents peuvent être retenus pour la répartition des charges entraînées par les éléments d'équipement commun. A défaut de convention y relative, les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

L'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, modifier les règles de répartition des différentes catégories de charges pour les adapter aux critères prévus par les dispositions qui précédent.

La charge de l'entretien d'une partie commune dont le règlement de copropriété réserve la jouissance à un copropriétaire n'incombe qu'à celui-ci. Lorsque cette jouissance est réservée à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux dépenses afférentes au gros œuvre et notamment à l'étanchéité ».

En vertu de l'article 34, alinéa 2 de ladite loi *« les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur a été faite à la diligence du syndic ».*

Les décisions qui n'ont pas fait l'objet d'un recours en annulation par le copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai légal s'imposent à celui-ci, le vote par l'assemblée générale des copropriétaires s'opposant à toute remise en cause ultérieure de ces décisions.

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 l'obligation.

Il appartient donc au syndicat de rapporter la preuve qu'il dispose d'une créance à concurrence d'un montant de 14.724,29 euros à l'égard de la société SOCIETE2.).

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) qu'elle est propriétaire d'un lot dans l'immeuble ORGANISATION1.), sis à L-ADRESSE1.).

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 septembre 2024, dont il n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) qu'il lui a été notifié, les

copropriétaires présents ou représentés, ont, après présentation et discussion des comptes de charges de l'exercice allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, approuvé ceux-ci, la société SOCIETE2.) n'ayant été ni présente, ni représentée lors de cette assemblée générale.

Il en ressort encore qu'aux termes de cette même assemble générale, les copropriétaires présents ou représentés ont, après présentation, approuvé le budget prévisionnel de 36.200 euros ainsi que les avances mensuelles.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2025, dont il n'est pas contesté par la société SOCIETE2.) qu'il lui a été notifié, les copropriétaires présents ou représentés, ont, après présentation et discussion des comptes de charges de l'exercice allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, approuvé ceux-ci, la société SOCIETE2.) représentée ayant voté pour cette résolution.

D'après le décompte copropriétaire versé en cause et établi en date du 16 mai 2025 par l'ancien syndic SOCIETE3.) se rapportant à la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, il subsiste un solde débiteur au 31 décembre 2024 à charge de la société SOCIETE2.) de 10.128,29 euros.

Suivant l'extrait de compte dressé en date du 23 décembre 2025 par le nouveau syndic SOCIETE1.), le solde débiteur à charge de la société SOCIETE2.) s'élève à un total de 14.724,29 euros, se constituant de la somme de 10.128,29 euros du chef de la reprise du bilan SOCIETE3.) du 31 décembre 2024 et des avances sur charge de 766 euros par mois redues pour la période de janvier 2025 à juin 2025.

Il ressort de la note écrite de la société SOCIETE2.) que suite à l'assemblée générale ordinaire du 27 septembre 2024 et sur base du budget de 2024, les avances mensuelles dues par la société SOCIETE2.) ont été recalculées et sont passées de 350 euros par mois à 766 euros par mois.

Au vu des dispositions légales qui précèdent, au vu du contenu des procès-verbaux précités et en l'absence de recours introduit par la société SOCIETE2.) contre les décisions votées lors des prédites assemblées générales, il échet de retenir que les décisions prises lors de ces assemblées générales s'imposent à la société SOCIETE2.). Toutes ses contestations relatives auxdites assemblées générales et relatives aux décisions y votées ne sauraient être admises en l'absence d'un recours.

Il convient d'ajouter que la société SOCIETE2.) ne précise ni ne justifie à suffisance les prétendues erreurs matérielles affectant les charges réclamées, de sorte que son argumentaire ne saurait être admis.

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, le contredit est à dire non fondé et la demande du syndicat est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 14.724,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 13 octobre 2025, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer au syndicat la somme de 14.724,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2025, jusqu'à solde.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, cette demande du syndicat est fondée pour le montant de 450 euros. La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer au syndicat la somme de 450 euros.

La société SOCIETE2.) est encore condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

d i t le contredit recevable et non fondé,

d i t la demande du ORGANISATION1.) recevable et fondée,

partant **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer au ORGANISATION1.) la somme de **14.724,29 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2025, jusqu'à solde,

d i t fondée la demande du ORGANISATION1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de **450 euros**,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer au ORGANISATION1.) le montant de **450 euros**,

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Anne SIMON, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

Anne SIMON	**Fabienne FROST**
Juge de Paix	**Greffière assumée**