

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2650/23
L-OPA2-1071/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 19 OCTOBRE 2023

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 syndicat des copropriétaires de la **GROUPE1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représentée par le syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, exerçant son activité de gérance d'immeubles sous la dénomination SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.)

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,
comparant par PERSONNE1.), gérant

ET:

- 1) **PERSONNE2.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE3.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties défenderesses contredisantes,
comparant par Maître Ralph PEPIN, avocat, se présentant pour la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

FAITS :

Suite au contredit formé par courrier du 8 mars 2022 par le mandataire des parties défenderesses contredisantes contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-1071/23 délivrée le 8 février 2023, notifiée aux parties défenderesses contredisantes le 10 février 2023, les parties furent convoquées à l'audience publique du 3 mai 2023 à 9h00, salle JP 0.02.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 septembre 2023 lors de laquelle PERSONNE1.) comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Ralph PEPIN se présenta pour les parties défenderesses contredisantes.

Le représentant de la partie demanderesse et le mandataire des parties défenderesses contredisantes 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 ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-1071/23 du 8 février 2023, le juge de paix de Luxembourg a ordonné à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) (ci-après « les époux GROUPE2.) ») de payer au syndicat des copropriétaires de la GROUPE1.) la somme de 6.263,44.- euros avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, notifiée le 10 février 2023, l'étude d'avocats GROSS & ASSOCIÉS SARL a, au nom et pour le comptes des époux GROUPE2.), régulièrement formé contredit par déclaration écrite du 8 mars 2023.

Au titre de sa requête, le syndicat des copropriétaires poursuit le recouvrement d'arriérés de charges et d'avances sur charges de copropriété redus par les contredisants au titre de quatre lots dont ceux-ci sont propriétaires dans la GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.). A l'audience des plaidoiries, il augmente sa demande en paiement à 6.659,19.- euros, correspondant d'après lui à la dette des époux GROUPE2.) au 15 septembre 2023.

Les époux GROUPE2.) ne contestent pas redevoir le montant de 6.659,19.- euros qui leur est réclamé. Ils font valoir qu'ils ne sont néanmoins pas en mesure de s'acquitter de leur dette en une seule fois et demandent à être autorisés à l'apurer par des versements mensuels de 200.- euros, en sus du règlement régulier des avances mensuelles sur charges d'un montant de 227.- euros. Ils expliquent qu'ils se trouvent dans une situation financière difficile et produisent en cause des décomptes des prestations de chômage touchées par PERSONNE2.) et le contrat de travail à durée déterminée à temps partiel de PERSONNE3.). A l'audience des plaidoiries, PERSONNE3.), personnellement présente, a par ailleurs montré au représentant du demandeur et au tribunal de ce siège l'avis de débit relatif au remboursement mensuel

d'un prêt contracté pour le financement de travaux dans l'appartement et d'un prêt contracté pour l'achat d'une voiture.

L'article 1244 du Code civil dispose que le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Les délais de paiement sont ainsi des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux et de bonne foi, en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette.

En l'espèce, il faut retenir qu'il résulte des pièces versées en cause et de l'avis de débit dont tant le représentant du demandeur que le tribunal ont pu prendre inspection que les époux GROUPE2.) doivent effectivement faire face à une situation financière très précaire et qu'ils sont dans l'impossibilité d'apurer leur dette à l'égard du syndicat des copropriétaires en une seule fois.

Il y a dès lors lieu de leur accorder des délais de paiement et de leur permettre de régler le montant de 6.659,19.- euros par le versement de mensualités de 200.- euros jusqu'à solde.

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,

donne acte au syndicat des copropriétaires de la GROUPE1.) de l'augmentation de sa demande,

reçoit le contredit en la forme,

le **dit** non fondé,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la GROUPE1.), telle que modifiée à l'audience publique du 20 septembre 2023, fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer au syndicat des copropriétaires de la GROUPE1.) la somme de 6.659,19.- euros,

autorise PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à s'acquitter de cette somme par des versements mensuels successifs de 200.- euros, payables le premier de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} novembre 2023,

dit qu'en cas de non-paiement d'une seule mensualité, le solde sera échu dans son intégralité,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN