

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3367/23
L-CIV-684/23

Audience publique extraordinaire du 21 décembre 2023

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

SOCIETE1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), cette dernière représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Ornella MASTRANGELO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude BLESER, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Luxembourg,

et

la société civile **SOCIETE3.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représenté par ses associés actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 7 décembre 2023.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 10 novembre 2023, le SOCIETE1.) fit donner citation à la société civile SOCIETE3.) à comparaître le 7 décembre 2023 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 l'audience publique du 7 décembre 2023, la partie défenderesse ne comparut ni en personne, ni par mandataire. Le mandataire préqualifié de la partie demanderesse fit retenir l'affaire par défaut et fut ensuite entendu en ses moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire du 21 décembre 2023, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par acte d'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 10 novembre 2023, le SOCIETE1.) (ci-après le Syndicat de Copropriété) a fait donner citation à la société civile SOCIETE3.) à comparaître devant la Justice de paix de et à Luxembourg, pour l'entendre condamner à lui payer:

- le montant de 5.181,62 euros avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la présente demande jusqu'à solde,
- le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La partie demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le Syndicat de Copropriété expose que la partie défenderesse serait copropriétaire dans l'immeuble en copropriété SOCIETE1.) et qu'elle serait actuellement redevable du montant de 5.181,62 euros au titre de sa part dans les frais communs de l'immeuble en copropriété, dont 1.963,30 euros au titre de la période du 1er mars 2021 au 28 février 2022 et 4.135,25 euros au titre de la période du 1er mars 2022 au 28 février 2023, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience publique du 7 décembre 2023, le Syndicat de Copropriété a fait réitérer ses prétentions contenues dans l'acte introductif d'instance.

A cette audience, la partie défenderesse n'a comparu ni en personne, ni par mandataire.

Appréciation

Suivant procès-verbal de recherches établi en date du 10 novembre 2023 par l'huissier de justice Laura GEIGER, la partie défenderesse est actuellement sans siège connu.

La citation du 10 novembre 2023 ayant été régulièrement signifiée à la partie défenderesse dans les conditions de l'article 157 du nouveau code de procédure civile, il convient, conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 1^{er} du même code, de statuer par défaut à son encontre.

En vertu de l'article 78 du nouveau code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur.

Conformément à l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver.

A l'appui de sa demande, le Syndicat de Copropriété verse les décomptes des exercices litigieux, l'extrait de compte arrêté au 28 juin 2023, ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 juin 2023.

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, décidés 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, 1^{ère} chambre, 19 mai 1993, SNC Fabry c/ Monier et résidence Palace, 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, La copropriété, 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, Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Baleau Cerdan c/ Frusko, 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, Syndicat des copropriétaires de la résidence 15 bis, rue Blomet, Paris, 15e c/ Lecerf, Juris-Data no 2000-114075).

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 juin 2023 que l'assemblée générale a approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés:

- les comptes de bilan et charges de l'exercice 2022-2023, avec décharge accordée au syndic,
- le budget prévisionnel pour l'exercice 2023-2024 ainsi que les nouvelles avances sur charges à partir du 1^{er} mars 2023,
- le renouvellement du mandat du syndic et des membres du conseil syndical pour une durée d'une année,
- la mise en place d'un fonds de travaux d'un montant de 4.922,50 euros,
- le financement des travaux de toiture par la société SOCIETE4.) pour un montant de 10.270,64 euros,
- les démarches judiciaires à entreprendre pour le recouvrement de la dette de la société civile SOCIETE3.), avec mandat judiciaire confié à l'étude d'avocats ADAM & BLESER.

Il résulte encore des pièces versées en cause que le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 juin 2023 a été notifié à la partie défenderesse suivant courrier recommandé du 29 juin 2023.

Suivant décomptes individuels pour l'appartement de la partie défenderesse établis par le syndic, la partie défenderesse présentait un solde débiteur de 1.963,30 euros au titre de l'exercice 2021/2022 et un solde débiteur de 4.135,25 euros au titre de l'exercice 2022/2023, étant précisé que le solde débiteur était reporté d'année en année.

Le dernier décompte au titre de l'exercice 2022/2023 a été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 27 juin 2023.

Suivant extrait de compte établi au 28 juin 2023, la situation débitrice de la partie défenderesse envers la copropriété s'élève au montant de 5.181,62 euros, compte tenu du fait que les avances sur charges de l'exercice 2023/2024 actuellement en cours sont venues s'ajouter à la créance de la copropriété au titre des décomptes approuvés pour les exercices 2021/2022 et 2022/2023, ainsi que la part des fonds de travaux et des travaux de toiture.

Compte tenu des décisions d'approbation des comptes et de vote des budgets prévisionnels par l'assemblée générale des copropriétaires de la SOCIETE1.), le copropriétaire SOCIETE3.) ne peut refuser de payer sa quote-part de charges.

Il en suit que la demande du Syndicat des Copropriétaires est à déclarer fondée pour le montant de 5.181,62 euros.

Il y a partant lieu de condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 5.181,62 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le Syndicat des Copropriétaires sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge du Syndicat des copropriétaires l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts dans la présente instance.

Eu égard à l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et aux soins requis, il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 350 euros.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande du Syndicat des Copropriétaires et de condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 350 euros à titre d'indemnité de procédure.

Concernant la demande du Syndicat des Copropriétaires à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande, les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure civile n'étant pas réunies en l'espèce.

La partie défenderesse succombant, il y a lieu de la condamner aux frais et dépens de l'instance, par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile

Par ces motifs

le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de la partie demanderesse, par défaut à l'égard de la partie défenderesse et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la dit fondée,

condamne la société civile SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 5.181,62 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société civile SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 350 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société civile SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire dudit tribunal à Luxembourg, par Nous Malou THEIS, juge de paix directeur, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Malou THEIS

Natascha CASULLI