

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3005/24
L-OPA1-3026/24

Audience publique du 9 octobre 2024

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 **Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.)**, sise à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant 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 par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit

comparant en personne

F a i t s

Suite au contredit formé le 27 février 2024 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 21 février 2024 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 26 février 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 17 avril 2024.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Jerry MOSAR se présenta pour le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, tandis qu'PERSONNE1.) comparut en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 septembre 2024.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jerry MOSAR et PERSONNE1.) 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 :

1. Indications de procédure

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-3026/24 du 21 février 2024, PERSONNE1.) a été sommé de payer la somme de 14.149,45.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification, au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SARL, redue au titre du solde des décomptes charges pour les années 2021 et 2022 et de plusieurs avances sur charges non réglées.

L'ordonnance de paiement a été notifiée le 26 février 2024.

Par courrier entré au greffe de la Justice de paix le 27 février 2024, PERSONNE1.) a formé contredit contre cette ordonnance de paiement.

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

À l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse a augmenté sa demande à 17.080,88.-EUR à titre d'arriérés de charges de copropriété entretemps échus jusqu'au 1^{er} août 2024.

Cette demande dépasse quant à son quantum le taux de compétence du juge de paix, tel que fixé par l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) a cependant conclu au fond par rapport à cette demande sans décliner la compétence *ratione valoris* du juge de paix, voire s'est expressément déclaré d'accord à ce que le juge de paix reste compétent, de sorte qu'il y a lieu de constater que la juridiction de céans est compétente pour connaître de la demande.

2. Prétentions et moyens des parties

À l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) explique que PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement dans ladite résidence sise à L-ADRESSE1.) et que celui-ci resterait redevable envers la copropriété, sur la base d'un décompte établi le 28 août 2024, d'un solde de 17.080,88.-EUR à titre de charges de copropriété et d'avances sur charges impayées.

Selon le mandataire de la partie demanderesse, PERSONNE1.) refuserait le paiement de ce solde sous de vains prétextes. Surtout, force serait de constater que tous les décomptes charges auraient été approuvés lors des assemblées des copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.), certes avec un certain retard en ce qui concerne le décompte de charges 2020 (qui n'a été approuvé que lors de l'assemblée du 5 septembre 2024), mais tout de même approuvé. Les procès-verbaux desdites assemblées ayant été notifiés à PERSONNE1.), ce dernier aurait omis de les contester endéans le délai légal, de sorte qu'il serait actuellement forclos pour contester les montants réclamés.

Enfin, la requérante demande l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR.

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a tout d'abord soulevé l'irrecevabilité de la demande pour défaut de mandat valable d'agir en justice dans le chef du syndicat. Sur le fond, il a contesté le bien-fondé de la demande à son égard, en faisant notamment valoir :

- qu'étant donné le grand nombre de syndics successifs (6 syndics, 7 gestionnaires) ayant géré la copropriété (dont notamment le syndic SOCIETE3.), puis le syndic SOCIETE4.), puis le syndic SOCIETE2.)), il en aurait résulté un grand désordre - il n'y aurait d'ailleurs eu aucune raison de révoquer le syndic SOCIETE4.), le seul qui ait été vraiment compétent ;
- qu'il a alerté les différents syndics sur ses inquiétudes concernant la sécurité du bâtiment (risque d'incendie, présence d'infiltrations, vandalisme (câbles arrachés) dont il a été victime). Or, ses craintes n'auraient pas été prises au sérieux et rien n'aurait été fait pour remédier aux dangers qui subsistent toujours;
- qu'il ne serait pas un mauvais payeur, mais qu'il refuserait simplement de payer pour le mauvais travail effectué par les syndics, ainsi que pour les nombreux frais exagérés et résultant de dépenses inutiles encourues à la suite d'erreurs commises par ces derniers;
- que, contrairement aux affirmations de la partie demanderesse, il aurait bien contesté ces dépenses excessives, mais ses nombreux courriers seraient restés lettre morte, le syndic ayant même refusé d'inscrire ses griefs à l'ordre du jour des assemblées générales, voire lui aurait interdit d'y prendre la parole ;
- que, notamment, le décompte charges pour l'année 2020 aurait été rejeté lors de l'assemblée générale du 30 mars 2022, alors qu'il s'agissait d'un faux, puis approuvé dans des conditions suspectes lors de l'assemblée des

copropriétaires (composée majoritairement de résidents âgés) du 5 septembre 2024, soit plus de quatre ans plus tard, ce qui constitue un retard inacceptable.

En réplique à l'argumentation de la partie défenderesse, le mandataire de la demanderesse a fait valoir que le syndicat avait bien été habilité à agir en justice conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2024, et qu'en tout état de cause, l'autorisation de l'assemblée générale n'est nullement requise dès lors que le syndicat agit en recouvrement d'une créance.

Sur le fond, il fait valoir qu'PERSONNE1.) montre une attitude hostile depuis plusieurs années, que ses arguments seraient purement dilatoires, infondés, voire diffamatoires, et ne tendraient qu'à échapper au paiement de ses dettes.

3. Appréciation

3.1. Quant aux courriers et pièces versées en cours de délibéré

Les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire. Le juge est tenu de respecter le principe du contradictoire. Il ne peut s'appuyer pour fonder sa décision sur des moyens, explications et documents produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement (article 65 du Nouveau code de procédure civile).

Par conséquent, il n'y a pas lieu de tenir compte des arguments des parties contenus dans leurs lettres respectives déposées en cours de délibéré, ni de leurs demandes éventuelles qui y sont formulées, ni des pièces qui y sont jointes, à l'exception, bien entendu, des arguments qui ont déjà été présentés oralement lors de l'audience et des pièces qui y ont été produites.

3.2. Quant au moyen tiré du défaut d'autorisation d'agir en justice du syndicat

L'article 14, paragraphe 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la Loi du 16 mai 1975 ») prescrit que « le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété ».

Point n'est donc besoin d'autorisation de l'assemblée si le syndicat assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété ou agit en recouvrement de créance respectivement d'une action à caractère urgent. Le plus souvent, l'action en recouvrement de créance s'effectue contre les copropriétaires. Par recouvrement de créance s'entend en particulier celui des charges de la copropriété (Henri CALFAN et Roger DOUBLIER, Le copropriétaire – Le syndic de copropriété, p. 86).

Il s'ensuit que le syndicat n'a pas besoin d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en recouvrement judiciaire d'une créance.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'autorisation est partant à rejeter.

3.3. Quant au fond

Il est constant en cause que le contredisant PERSONNE1.) est copropriétaire d'un lot dans la résidence SOCIETE1.).

Le litige porte actuellement sur un montant de 17.080,88.-EUR réclamé par le syndicat des copropriétaires de ladite résidence à titre d'arriérés de charges et d'avances sur charges de copropriété relatifs à ce lot.

Aux termes de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la 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 précèdent. »

En application de l'article 34, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 précitée, 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 faite par le syndic; une fois l'action prescrite, la nullité ne peut être invoquée par voie d'exception (cf. M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, éd. 1978, Luxembourg, n° 544).

Au vu des considérations précédentes, le copropriétaire qui n'a pas contesté la décision de l'assemblée générale des copropriétaires portant approbation des comptes de la copropriété dans le délai de deux mois suivant la notification de ladite décision, n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part et que, dès l'expiration de ce délai, la décision est à considérer comme définitive et ne peut plus être remise en cause, ni par voie d'action, ni par voie d'exception (cf. TAL 29 janvier 2013, n° 146.685, TAL 21 novembre 2006, n° 98.591 ; CSJ 27 février 1989, LJUS 98913615).

Une prescription abrégée pour les actions personnelles nées de l'application de la loi portant statut de la copropriété des immeubles se justifie afin de consolider rapidement les situations acquises (cf. travaux parlementaires n° 1570 sous l'analyse de l'article 34).

À l'expiration d'un laps de temps réduit, l'absence de contestation confère aux décisions d'assemblée une autorité absolue. La déchéance encourue l'est à propos de toute décision irrégulièrement adoptée et pour toute contestation relative à la validité même de l'assemblée. La déchéance est générale et absolue quelle que soit la gravité du vice (cf. Cass. Civ. 3, 12 octobre 2005, n° 04-14602 ; Cass. Civ. 3, 19 décembre 2007, n° 06-21410 ; TAL 12 octobre 2011, n° 126.280).

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 précitée.

En l'occurrence, la partie demanderesse fait verser les procès-verbaux des assemblées générales :

- i) du 1^{er} août 2023 approuvant les comptes des exercices de 2021 et 2022 ;
- ii) du 20 juin 2024 approuvant les comptes de l'exercice 2023 et le budget prévisionnel 2024-2025 ;
- iii) et du 5 septembre 2024 approuvant les comptes de l'exercice de 2020.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu notification des décisions des assemblées des copropriétaires qui lui sont opposées par la partie adverse. Il ressort d'ailleurs des pièces versées en cause que les procès-verbaux du 1^{er} août 2023 et du 20 juin 2024 ont été valablement notifiés à PERSONNE1.), le 24 août 2023, respectivement le 29 août 2024.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est forclos à contester, à titre d'exception, le montant des avances mensuelles mis à sa charge au titre des exercices 2021 et 2022.

Toutefois, si le délai de 2 mois est désormais écoulé pour intenter une action en nullité contre la décision de l'assemblée des copropriétaires du 1^{er} août 2023, tel n'est pas encore le cas pour les deux autres assemblées. (Bien que le procès-verbal du 5 septembre 2024 ait été notifié à PERSONNE1.) le 29 août 2024, le délai de 2 mois, qui court à partir de la date de notification, n'a pas encore expiré).

Il n'en demeure pas moins qu'il est admis que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires, si l'assemblée générale n'a pas décidé autrement. Même si un copropriétaire peut encore introduire une demande en annulation contre la décision, le syndic est obligé d'exécuter la décision. Si une décision a été prise au cours d'une assemblée, elle existe jusqu'au jour de son annulation par le tribunal, annulation qui doit être prononcée dans un jugement coulé en force de chose jugée (G. KRIEGER, La Copropriété, éditions Portalis, 2005, p. 218).

Une décision d'assemblée générale s'impose donc aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée. Ainsi, lorsqu'une décision a approuvé les comptes, les copropriétaires opposants ne peuvent refuser de régler leur quote-part de charges pour cet exercice : ils doivent la payer, quitte ensuite à en obtenir le remboursement si la décision de l'assemblée est ultérieurement annulée sur leur demande par le tribunal (Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 99-21.731 : JurisData n° 2001-010440 ; Loyers et copr. 2001, comm. 238).

En l'espèce, PERSONNE1.) n'allègue pas et à fortiori n'établit pas non plus avoir introduit un recours en annulation contre lesdites décisions d'approbation des comptes.

Dans la mesure où la créance du syndicat à l'égard des propriétaires des différents lots est devenue liquide et exigible au moment de l'approbation des décomptes par

l'assemblée générale, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse est tenue de régler sa quote-part dans la répartition des charges, sans qu'il y a lieu de procéder à une analyse plus approfondie des griefs d'PERSONNE1.), qui d'ailleurs, en substance, plutôt que de soulever des objections spécifiques, critique plus généralement la qualité du travail des différents syndics et leur manque de réactivité face à ses craintes de danger (aucune preuve n'est toutefois apportée pour établir de prétendus défauts ou malfaçons dans la résidence mettant en danger la vie des résidents).

En vertu des principes ci-avant énoncés, il y a lieu de rejeter les contestations de PERSONNE1.), et de le condamner, conformément à la demande dûment documentée par pièces, à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) représenté par son syndic, la société SOCIETE2.) SARL, le montant de 17.080,88.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 14.149,45.-EUR à partir du 26 février 2024, jusqu'à solde, et sur le montant de 2.931,43.-EUR à partir du 18 septembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Demandes accessoires

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Le SYNDICAT ayant été contraint d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé ex aequo et bono à 350.-EUR.

Le contredisant succombant à l'instance, il doit en supporter les frais et dépens en vertu 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 et en instance de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

r e j e t t e les pièces et courriers versés en cours de délibéré et n'en tient pas compte ;

r e ç o i t le contredit en la forme ;

d o n n e acte du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande ;

se d é c l a r e compétent pour connaître de la demande ;

r e j e t t e le moyen tiré du défaut d'autorisation du syndicat ;

d é c l a r e le contredit non fondé ;

d i t fondée la demande du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.),

c o n d a m n e PERSONNE1.) à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) SARL, le montant de de 17.080,88.-EUR avec les intérêts légaux sur la somme de 14.149,45.-EUR à partir du 26 février 2024, date de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde, et sur le montant de 2.931,43.-EUR à partir du 18 septembre 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde ;

d i t la demande du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 350.-EUR ;

partant **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250.-EUR;

c o n d a m n e 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