

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 113/25
du 13 janvier 2025

Dossier n°L-OPA1-9164/24

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-cinq

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

Dans la cause

e n t r e :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

1. **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.)
2. **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant en personne.

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 25 juillet 2024 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), contre l'ordonnance de paiement L-OPA1-9164/24 délivrée le 15

juillet 2024 et leurs notifiée le 19 juillet 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 21 octobre 2024.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 décembre 2024, lors de laquelle Maître Christian BILTGEN, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

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-OPA1-9164/24 rendue en date du 15 juillet 2024 et leur notifiée le 19 juillet 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été sommés de payer au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) la somme de 3.390,42 euros rédus au titre des charges de copropriété en souffrance au 10 juillet 2024 , avec les intérêts légaux sur cette somme à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 10,00 euros.

Par déclaration écrite entrée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg le 25 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement en question.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) fait exposer qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont copropriétaires d'un appartement dans la résidence ADRESSE1.). Au jour de la requête, ils auraient été redevables de la somme de 3.370,42 euros au titre des charges de copropriété.

Lors des plaidoiries, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) augmente sa demande et réclame un montant total de 5.143,05 euros.

Il fait plaider que, dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas introduit de recours à l'encontre des différentes décisions des assemblées générales, ces derniers ne sauraient se soustraire à leur obligation de paiement et seraient forclos à faire valoir des contestations.

Lors des débats, le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) renvoie au règlement de copropriété pour solliciter la condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement du montant de 5.143,05 euros.

Il réclame une indemnité de procédure de 800,00 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se déclarent d'accord tant avec la demande qu'avec l'augmentation de la demande. Ils sollicitent cependant des délais de paiement et proposent de s'acquitter de leur dette par des mensualités de 200,00 euros. Ils contestent la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu des pièces versées en cause, des renseignements donnés à l'audience et de l'accord des parties défenderesses, il y a lieu de déclarer la demande fondée et justifiée pour le montant de 5.143,05 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.370,42 euros à partir du 19 juillet 2024 et sur le montant de 1.772,63 euros à partir du 23 décembre 2024 jusqu'à solde. Au vu de l'article 64 du règlement de copropriété, il y a lieu de condamner les parties défenderesses solidairement au paiement de ce montant.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent des délais de paiement ; ils offrent de s'acquitter du montant de 200,00 euros par mois. La partie demanderesse n'accepte par cette proposition.

Le tribunal rappelle que suivant l'article 1244, alinéa 2 du code civil le juge peut, en prenant en considération 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.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent donc être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties (Cour 25 octobre 2006, n° 31036 du rôle).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité (cf. TAL 13.02.2004 n° 11/2004 et TAL 02.03.2010 n°33/2010).

Le tribunal retient enfin que le bénéfice du sursis à la continuation de toutes poursuites ne peut être accordé qu'au débiteur qui, en raison de circonstances exceptionnelles qui ne lui sont pas imputables, ne peut faire face à ses dettes mais dont il est à prévoir que la situation va s'améliorer dans un avenir pas trop lointain (Cour d'appel du 21 octobre 1998, n°20103 du rôle).

Au vu de ce qui précède, la demande est à rejeter, alors qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas justifié en vertu de quelles circonstances exceptionnelles, qui ne leur sont pas imputables, ils entendent mériter cette faveur. Par ailleurs, ils restent en défaut de justifier de l'évolution future de leur situation financière.

La demande sur base de l'article 1244 du code civil est partant non fondée.

Le contredit est partant à rejeter.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) l'entière des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens sont à mettre à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), conformément aux dispositions 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 entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit le contredit non fondé,

reçoit l'augmentation de la demande en la forme,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) la somme de 5.143,05 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 3.370,42 euros à partir du 19 juillet 2024 et sur le montant de 1.772,63 euros à partir du 23 décembre 2024 jusqu'à solde,

dit la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 1244 du code civil non fondée et en déboute,

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Laurence JAEGER, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Laurence JAEGER

(s.) Véronique JANIN