

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 208/25
L-CIV 119/24
L-CIV 689/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 20 JANVIER 2025

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

ENTRE:

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA « ALIAS1.) », établie à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, exerçant sous la dénomination commerciale SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérance actuellement en fonctions

partie demanderesse,

comparant par Maître Lisa ZIMMER, 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

ET:

1) PERSONNE1.), demeurant à B-ADRESSE4.)

partie défenderesse,

ne comparant pas

2) PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE4.)

partie défenderesse,

comparant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS :

Par exploit du 22 janvier 2024 de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA « ALIAS1.) » a fait donner citation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 7 mars 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit du 15 juillet 2024 de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA « ALIAS1.) » a fait donner recitation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le mercredi, 4 décembre 2024 à 9h00, salle JP 0.02, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 4 décembre 2024, lors de laquelle Maître Lisa ZIMMER se présenta pour la partie demanderesse, Maître Mathieu FETTIG se présenta pour PERSONNE2.), tandis que PERSONNE1.) ne comparut pas.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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 SUIVIT:

Par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2024, le syndicat des copropriétaires de la « ALIAS1.) » a fait donner citation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 9.253,79.- euros au titre d'arriérés de charges et d'avances sur charges de copropriété, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la citation en justice jusqu'à solde. Il demande encore à voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir et à se voir allouer une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-119/24 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 15 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires a fait reciter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vertu de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir statuer conformément au dispositif de l'exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2024.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-689/24 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires inscrites sous les numéros L-CIV-119/24 et L-CIV-689/24 du rôle et d'y statuer par un seul et même jugement.

A l'appui de sa demande, le syndicat des copropriétaires fait valoir que les défendeurs étaient propriétaires indivis d'un appartement, de quatre caves et de deux emplacements de parking dans l'immeuble « ALIAS1.) » sis à ADRESSE5.). Par acte notarié du 20 décembre 2012, ils auraient vendu leurs lots dans l'immeuble à l'exception d'un emplacement de parking référencé sous le numéro NUMERO1.). Aux termes d'un décompte du 14 décembre 2023, ils seraient restés redevoir le 30 juin 2023 à la copropriété un montant de 9.253,79.- euros au titre d'arriérés de charges et d'avances sur charges de copropriété. L'invitation au règlement de leur dette serait restée sans suite de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience publique du 4 décembre 2024, le syndicat des copropriétaires augmente sa demande en paiement en portant sa prétention à 9.271,49.- euros au titre d'un décompte du 24 avril 2024.

PERSONNE2.) soulève principalement la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires et fait plaider que rien ne serait plus dû au demandeur. A titre subsidiaire, elle conteste le bien-fondé de la demande. Elle précise que, depuis 2012, elle n'est plus que propriétaire d'un emplacement de parking dans la « ALIAS1.) » pour lequel elle redoit des charges de copropriété d'un montant de 24.- euros par mois. Pour cette raison, elle ne s'expliquerait pas la créance faramineuse que le syndicat des copropriétaires prétend avoir à son encontre. Les pièces versées par le demandeur à l'appui de sa prétention ne lui permettraient pas de retracer le montant réclamé ni de savoir à quoi il correspond exactement. Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires serait à débouter de sa demande.

- Quant à la prescription

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant valoir que l'action du syndicat des copropriétaires, soumise à la prescription quinquennale sinon décennale, est prescrite.

La partie demanderesse conteste le bien-fondé de ce moyen. Elle soutient que la prescription quinquennale n'est en tout état de cause pas applicable. En ce qui concerne la prescription décennale, celle-ci ne serait pas acquise dès lors que les arriérés de charges de copropriété feraient d'année en année l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires. A titre subsidiaire, il faudrait retenir que sa demande en paiement est fondée pour la somme de 9.271,49.- euros diminuée de ce qui était redu par les défendeurs en 2014.

Aux termes de l'article 2277 alinéa 2 et suivants du Code civil, « *se prescrivent par cinq ans les actions de paiement :*

Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;

Des loyers et fermages ;

Des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts. »

La prescription de l'article 2277 du Code civil s'applique essentiellement aux créances payables à des termes périodiques et fixés d'avance (*Cour 10 juin 1998, Pas. 30, p. 487*).

Or, les charges d'un immeuble en copropriété ne comprennent pas seulement les charges dites locatives constituant la contrepartie de prestations périodiques pouvant être déterminées, sinon dans leur quantum, du moins dans leur élément, mais également les dépenses de réparation, d'amélioration et d'entretien qui sont nécessairement indéterminées, variables et éventuelles dans leur existence.

Il s'ensuit que les charges de copropriété échappent à la prescription quinquennale (*Cass. fr. 3e civ., 22 mai 1968, Bull. 1968, III, n° 236 ; 17 novembre 1999, JCP G 2000, I, 211*).

En effet, s'agissant de charges arrêtées suivant décomptes par les assemblées générales des copropriétaires, et non de simples avances, on ne saurait les soumettre à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil (*cf. en ce sens : Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 15 novembre 2011, n° 131690 du rôle ; 16 octobre 2018, n° 177452 et TAL-2018-00577 du rôle ; Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, 1^{er} mars 2017, n°671/2017 du répertoire*).

Le moyen de PERSONNE2.) tiré de la prescription quinquennale n'est partant pas fondé.

Aux termes de l'article 34 alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « (...) *les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans. »*

L'action du syndicat des copropriétaires en recouvrement de charges n'est pas à qualifier de réelle, ni de possessoire ou de pétitoire (*Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, éd. 1978, p. 71*), mais constitue une action personnelle qui relève du délai de prescription prévu à l'article 34 précité (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 16 octobre 2018, précité*).

Il faut en conclure que l'action du syndicat des copropriétaires visant le recouvrement de créances antérieures à la date du 22 janvier 2014 est en principe prescrite.

Le syndicat des copropriétaires estime que tel n'est cependant pas le cas en l'espèce au motif que les arriérés de charges auraient annuellement fait l'objet d'une approbation de la part de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce moyen doit être interprété en ce sens que le demandeur soutient que les approbations consécutives des décomptes d'arriérés de charges par l'assemblée générale des copropriétaires de la « ALIAS1.) » ont chaque fois eu pour effet d'interrompre la prescription de sorte que son action ne serait pas prescrite en ce qui concerne les créances antérieures au 22 janvier 2014.

Aux termes des articles 2244 et 2246 du Code civil, une citation en justice, donnée même devant un juge incompetent, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile. L'article 2248 du même code ajoute que la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

Force est de constater qu'une décision d'approbation des décomptes d'arriérés de charges par l'assemblée générale des copropriétaires ne constitue ni une interpellation faite conformément aux articles 2244 et 2246 du Code civil, ni une reconnaissance du droit de créance du syndicat des copropriétaires faite par les débiteurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de sorte qu'un tel acte ne saurait valoir acte interruptif de la prescription.

Il faut en conclure que le moyen de PERSONNE2.) est fondé et que la demande du syndicat des copropriétaires est irrecevable en ce qu'elle tend au paiement des créances antérieures au 22 janvier 2014.

- Quant au fond

Le syndicat des copropriétaires demande à voir condamner les défendeurs au paiement de la somme de 9.271,49.- euros en en déduisant le cas échéant le montant des arriérés de charges qu'ils redevaient le 22 janvier 2014. Il produit un « *décompte copropriétaire* » établi le 24 avril 2024 par le syndic qui fait apparaître un solde débiteur au 30 juin 2023 de 9.271,49.- euros ainsi que le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu le 14 mai 2024 ayant approuvé « *en leur forme, teneur, imputation et répartition* » les comptes charges de l'exercice du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023. En l'absence de recours introduit par les défendeurs contre cette décision qui leur a été communiquée en date du 11 juin 2024, celle-ci s'imposerait à eux de sorte que la demande en paiement devrait être déclarée fondée.

PERSONNE2.), qui ne nie pas qu'elle n'a pas intenté de recours contre la décision du 14 mai 2024, conteste le montant réclamé pour ne pas être retraçable. Comme l'action serait par ailleurs prescrite en ce qui concerne les créances antérieures au 22 janvier 2014, le montant à allouer serait en tout état de cause à réduire.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024, les copropriétaires de la « ALIAS1.) » présents ou représentés ont approuvé, à l'unanimité,

les « *comptes des charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023* », ces comptes prenant nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires.

Force est de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas assisté à l'assemblée générale du 14 mai 2024 et n'y étaient pas non plus représentés.

En vertu de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis qui est d'ordre public, « *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, que ce soit par voie d'action ou par voie d'exception (*Cour d'appel, 10 juillet 2013, n°39004 du rôle*). Doit ainsi être honorée par le copropriétaire la répartition illégale ou même fantaisiste des charges effectuée par le syndic du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été mise en cause conformément à l'article 34 précité de la loi du 16 mai 1975.

En l'espèce, PERSONNE2.) n'établit et n'allègue même pas avoir introduit un recours contre la décision d'approbation des comptes prise lors de l'assemblée générale du 14 mai 2024.

Le syndicat des copropriétaires soutient que le procès-verbal de l'assemblée générale a été régulièrement notifié à PERSONNE2.) en date du 11 juin 2024 dans le cadre de la communication des pièces entre les parties à l'instance de sorte que les défendeurs seraient actuellement déchus d'introduire un recours. La décision du 14 mai 2024 serait donc devenue définitive et s'imposerait à eux.

Il est admis qu'étant donné que l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 ne prévoit aucune forme particulière pour la notification des procès-verbaux d'assemblées générales, cette notification peut valablement se faire même par la communication desdits procès-verbaux en tant que pièces dans le cadre d'une instance en cours (*Cour d'appel, 9 octobre 2019, n°CAL-2018-00874 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 15 novembre 2011, précité ; 24 juin 2014, n°161203 ; 14 décembre 2022, TAL-2022-06204*).

PERSONNE2.) ne conteste pas s'être vu communiquer le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 mai 2024 dans le cadre de la présente instance en juin 2024 de sorte qu'il faut retenir qu'il y a en l'espèce eu notification valable de la décision du 14 mai 2024 et qu'en l'absence de recours, celle-ci est devenue définitive.

Le tribunal en conclut que la demande en paiement du syndicat des copropriétaires est fondée pour 9.271,49.- euros, somme de laquelle il convient de défalquer le montant de

la dette des défendeurs telle qu'elle existait au 21 janvier 2014 et pour lequel l'action en paiement a été déclarée prescrite.

Il résulte des pièces numéros 4 et 5 du syndicat des copropriétaires, sur lesquelles figurent les soldes des comptes charges des copropriétaires individuels, qu'au 30 juin 2013 (pièce numéro 4, décompte 2012-2013), le solde débiteur de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) s'élevait à 4.192,04.- euros et qu'au 30 juin 2015 (pièce numéro 5, décompte 2014-2015), il s'élevait à 6.239,51.- euros. Le demandeur ne produit pas de pièce indiquant le montant de la dette des défendeurs tel qu'il se présentait au 21 janvier 2014. Il n'affirme même pas détenir une telle pièce ou disposer d'éléments tangibles à l'aide desquels il serait possible de déterminer le montant précis de la dette des défendeurs à cette date.

Dans ces conditions, il convient de procéder à une évaluation du montant recherché à partir des soldes débiteurs respectifs aux 30 juin 2013 et 30 juin 2015, soit 4.192,04.- euros et 6.239,51.- euros, en calculant au moyen de la différence entre ces deux soldes la moyenne mensuelle des charges de copropriété mises en compte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en divisant cette différence par 24, correspondant au nombre de mois écoulé entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 2015, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de mois et de jours écoulé entre le 30 juin 2013 et le 21 janvier 2014. La somme du produit obtenu et du solde débiteur connu au 30 juin 2013 représentera la créance du syndicat des copropriétaires qui est prescrite et qui sera donc soustraite du montant de 9.271,49.- euros.

- différence entre les deux soldes :
 $6.239,51 - 4.192,04 = 2.047,47$ - euros,
- moyenne mensuelle des charges mises en compte :
 $2.047,47 / 24 = 85,31$ - euros,
- estimation des charges mises en compte à partir du 1^{er} juillet 2013 jusqu'au 21 janvier 2014 :
 $(85,31 \times 6) + (85,31/31 \times 21) = 511,86 + 57,75 = 569,61$ - euros,
- montant de la créance prescrite : $4.192,04 + 569,61 = 4.761,65$ - euros.

Il s'en dégage que la demande en paiement du syndicat des copropriétaires est fondée à concurrence de $(9.271,49 - 4.761,65 =) 4.509,84$ - euros. Il y a lieu de faire courir les intérêts au taux légal sur cette somme à partir du 22 janvier 2024, jour de la citation en justice, jusqu'à solde.

Le requérant demande à voir dire que le taux d'intérêt légal est majoré de trois points à compter de l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement, demande à laquelle il convient de faire droit, conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), qui sont copropriétaires indivis de l'emplacement de parking dans la « ALIAS1.) », interviendra solidairement au profit du syndicat des copropriétaires par application de l'article 27 alinéa 2 du règlement

de copropriété aux termes duquel « *si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers sont solidairement tenus à l'égard du syndicat de l'entier paiement des charges afférentes au lots dont ils sont copropriétaires* ».

Le syndicat des copropriétaires demande finalement l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Comme le demandeur reste en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à considérer comme parties succombantes de sorte qu'ils sont à condamner aux dépens de l'instance, à l'exception des frais engagés pour la recitation de PERSONNE2.) qui, eu égard à la comparution de cette partie suite à la signification de la citation du 22 janvier 2024, n'avait pas lieu d'être de sorte que les frais de sa recitation ont été exposés inutilement et doivent, au vu de leur caractère frustratoire, rester à la charge du syndicat des copropriétaires.

Bien que régulièrement recité, PERSONNE1.) ne comparaît pas. Par application de l'article 84 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire entre toutes les parties.

PAR CES MOTIFS :

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

joint les affaires inscrites sous les numéros L-CIV-119/24 et L-CIV-689/24 du rôle,

reçoit la demande en la forme,

dit l'action du syndicat des copropriétaires de la « *ALIAS1.)* » prescrite pour autant qu'elle tend au paiement des créances antérieures au 22 janvier 2014,

dit la demande recevable et fondée pour la somme de 4.509,84.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 22 janvier 2024,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer au syndicat des copropriétaires de la « *ALIAS1.)* » la somme de 4.509,84.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 22 janvier 2024 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande irrecevable pour le surplus,

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la « *ALIAS1.)* » en sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en **déboute**,

laisse les frais relatifs à la recitation de PERSONNE2.) du 15 juillet 2024 à charge du syndicat des copropriétaires de la « *ALIAS1.)* »,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux autres frais 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