

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2198/25
L-OPA1-9914/24

Audience publique du 25 juin 2025

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

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.), établie à **L-ADRESSE2.),** représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société **(SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.),** 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

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 LUXEMBOURG, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE4.)**

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit

comparant en personne

Faits

Suite au contredit formé le 6 septembre 2024 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 5 août 2024 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 8 août 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 6 novembre 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 8 janvier 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Bruno MARTINS, en remplacement de Maître David GROSS, ce dernier en représentation de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 5 février 2025.

En date du 5 février 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 12 mars 2025. Par la suite, l'affaire fut refixée au 21 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Bruno MARTINS et PERSONNE1.) furent entendus en leurs derniers 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 remis,

le jugement qui suit

Par ordonnance conditionnelle de paiement OPA1-9914/24 délivrée par le juge de paix de Luxembourg en date du 5 août 2024, PERSONNE1.) a été sommée de payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) la somme de 7.077,48.-EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement.

Par déclaration écrite entrée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 6 septembre 2024, PERSONNE1.) a formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement lui notifiée le 8 août 2024.

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

Lors de la première audience tenue le 8 janvier 2025, il est apparu que PERSONNE1.) avait, entre-temps, à savoir le 16 décembre 2024, procédé à deux règlements partiels :

- 5.384,10.-EUR au titre de l'appartement n°NUMERO2.) ;
- 1.776,05.-EUR au titre de l'appartement n°NUMERO3.).

Une rupture du délibéré a été prononcée afin que la partie demanderesse précise l'imputation de ces paiements par rapport à sa demande initiale.

À l'audience du 21 mai 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) a révisé sa demande à la baisse, à savoir à la somme totale de 5.830,84.-EUR, ventilée comme suit :

- 5.044,82.-EUR pour l'appartement n°NUMERO2.) ;
- 786,02.-EUR pour l'appartement n°NUMERO3.).

Il convient de lui en donner acte.

Moyens et arguments de la partie demanderesse

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) soulève tout d'abord l'irrecevabilité du contredit, au motif que PERSONNE1.) n'y a pas exposé sommairement ses motifs.

Sur le fond, elle affirme qu'PERSONNE1.) n'est plus recevable à contester les montants réclamés, dans la mesure où les décomptes litigieux ont été approuvés par les assemblées générales successives :

- l'Assemblée générale du 30 décembre 2021, ayant approuvé le décompte pour l'année 2020 ;
- l'Assemblée générale du 26 juin 2023, ayant arrêté les décomptes pour les années 2021 et 2022,
- l'Assemblée générale du 18 décembre 2024, ayant approuvé le décompte de l'exercice 2023.

Elle souligne qu'aucun recours en annulation n'a été introduit par PERSONNE1.) dans le délai de 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, dont elle établit la preuve, de sorte que les résolutions concernées sont désormais définitives et insusceptibles de contestation.

En conséquence, la partie défenderesse ne saurait plus valablement remettre en cause les décomptes approuvés ni s'opposer au paiement des soldes y afférents.

Arguments de la défenderesse

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande de la partie demanderesse. Elle soutient que le solde demandé correspondrait en réalité aux postes suivants :

- à la somme de 5.085,11.-EUR laquelle est apparue pour la première fois dans le relevé annuel relatif à l'année 2019 et est relative à des honoraires juridiques;
- à la somme de 116,89.-EUR laquelle correspond à des frais déchets ;

Elle insiste surtout sur le fait que, malgré des demandes répétées de précisions de sa part sur la somme de 5.085,11.-EUR, le syndic ne lui aurait jamais fourni la moindre explication. Il se serait même contenté de lui réclamer le paiement sans discussion préalable, allant jusqu'à la menacer de poursuites en cas de non-règlement.

Même l'avocat de la partie adverse n'aurait pas pu lui donner davantage d'informations sur ce poste.

La défenderesse reconnaît toutefois ne pas avoir introduit de recours en annulation contre les décisions d'assemblée. Elle explique cette abstention par sa situation familiale difficile, notamment pendant la pandémie de Covid-19.

Elle fait toutefois valoir qu'elle a systématiquement formulé des réserves sur les paiements effectués, en indiquant expressément sur les extraits bancaires des formules telles que « *hors frais juridiques* » et « *hors frais déchets énergiquement contestés* ». Elle n'aurait dès lors jamais reconnu les montants litigieux comme étant dus et aurait constamment contesté leur bien-fondé.

Outre ce manque de transparence, elle fait encore état de problèmes récurrents dans la gestion de la copropriété, notamment :

- une panne d'ascenseur de six mois, très préjudiciable à sa mère malade,
- une panne d'eau chaude pendant une semaine,
- une panne d'interphone pendant six mois ;
- une tentative d'effraction, à laquelle le syndic n'aurait pas réagi.

Elle conteste dès lors le solde résiduel de 5.830,84.-EUR, qu'elle estime non justifié.

Appreciation

- Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité du contredit

La partie demanderesse soulève à titre principal l'irrecevabilité du contredit au motif qu'il ne serait pas motivé. Dans la mesure où le contredit est à considérer comme une défense au fond introduisant le débat sur l'ordonnance conditionnelle de paiement, le Tribunal doit en vérifier la régularité avant tout autre moyen, fût-il relatif à la recevabilité de la demande originaire.

Suivant l'article 135 du Nouveau Code de procédure civile, « *le débiteur pourra former contredit contre ladite ordonnance, tant que celle-ci n'aura pas été rendue exécutoire par le juge de paix dans les conditions prévues à l'article 139 ci-après.*

Le contredit pourra porter sur tout ou partie des causes de l'ordonnance.

Il sera formé par simple déclaration écrite ou verbale faite au greffe par le contredisant ou son mandataire ; il contiendra l'indication sommaire des motifs sur lesquels il est fondé [...] ».

La jurisprudence a apporté des précisions au contenu du contredit et écrit que « [...] il est satisfait à l'exigence de l'indication sommaire des motifs sur lesquels le contredit est fondé, par la dénégation de la justification de l'injonction, sans que le défendeur doive motiver de façon circonstanciée son refus d'accepter l'injonction de payer » (JPL 8 juillet 1981, répertoire fiscal n° 939/81).

En l'espèce, le contredit se lit comme suit : « *Nous contestons de la manière la plus catégorique toute position qui au demeurant, détail curieux, n'est pas chiffré* ».

En l'occurrence, bien qu'elle n'explicite pas les motifs exacts de son refus, la formule employée contient toutefois une dénégation explicite de la créance.

En indiquant que la somme réclamée est contestée, le contredit satisfait aux exigences de l'article 135 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile.

Le moyen laisse partant d'être fondé (cf. en ce sens TAL 9 mars 2021, n° TAL-2020-03412 du rôle).

Il s'ensuit que le contredit déposé le 6 septembre 2024 est à déclarer recevable.

- Quant au fond

Il est constant que les appartements d'PERSONNE1.) se trouvent dans une copropriété.

Le tribunal rappelle qu'en vertu 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. En outre, il est admis que les décisions des assemblées générales sont immédiatement exécutoires, si l'assemblée générale n'a pas décidé autrement.

Il s'ensuit que les créances du syndicat concernant le solde des exercices précédents sont exigibles dès que les comptes ont été approuvés et que les avances sur charges sont également exigibles du moment où elles ont été votées par l'assemblée générale des copropriétaires. Il en est de même en ce qui concerne les charges extraordinaires.

En effet, après l'approbation des montants par des décisions prises en assemblée générale, les créances concernant les montants validés sont exigibles comme leur terme pour obtenir leur paiement est arrivé.

Le tribunal rappelle que 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 précités, n°568, page 437).

En outre, il est admis que les décisions des assemblées générales 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. Ainsi, une décision prise au cours d'une assemblée existe jusqu'au jour de son annulation, prononcée par le tribunal dans un jugement coulé en force de chose jugée.

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).

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 ADRESSE5.) c/ PERSONNE2.), Juris-Data no 2000-114075).

Aux termes de l'article 34, 2e alinéa de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants et défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. ».

Seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée (cf. Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, La copropriété des immeubles bâtis, n° 542).

Lorsque le délai de deux mois est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix.

En l'occurrence, les contestations soulevées par PERSONNE1.) ne portent pas sur l'intégralité de la somme réclamée, mais visent exclusivement deux postes précis, à savoir :

- un montant de 5.085,11.-EUR lequel, selon elle, figurait dans le décompte de l'année 2019 et concerne des honoraires juridiques ;
- la somme de 116,89.-EUR concernant des frais déchets.

Le tribunal relève en premier lieu que, lors de l'audience, l'avocat de la demanderesse n'a pas fourni d'explication détaillée ni aucun document justificatif concernant les postes contestés, si ce n'est de préciser que les frais juridiques correspondraient à une procédure antérieure engagée à l'encontre de la défenderesse et qui auraient ensuite été répercutés sur celle-ci.

Selon les dires d'PERSONNE1.), les deux montants contestés remonteraient à l'exercice 2019. Toutefois, le tribunal ne dispose pas des procès-verbaux d'assemblée ayant validé les comptes de cette année-là.

Cela étant, d'PERSONNE1.) admet elle-même n'avoir introduit aucun recours en annulation contre cette décision dans le délai de deux mois suivant la notification qui lui a été faite, qui est dès lors devenue définitive et revêt un caractère exécutoire.

Il en va de même en ce qui concerne les assemblées générales ultérieures, notamment celle du 18 décembre 2024 ayant approuvé les comptes de l'exercice 2023 et notifiée le 10 avril 2025, contre laquelle aucun recours n'a davantage été introduit.

Dans ces conditions, les soldes individuels qui résultent des décisions collectives précitées s'imposent pleinement à PERSONNE1.), qui ne peut, plusieurs années plus tard, prétendre les remettre en cause.

PERSONNE1.) soutient encore avoir formulé des réserves quant à ces montants, notamment via les mentions portées sur ses paiements bancaires, telles que : « *hors frais juridiques énergiquement contestés* » ou « *hors frais déchets* ».

Toutefois, ces réserves unilatérales, même explicites, ne sauraient valoir recours, ni suspendre l'effet exécutoire de décisions collectives devenues définitives.

Enfin, les griefs adressés au syndic (pannes techniques prolongées, manque de réactivité, conditions de vie dégradées) ne sauraient non plus affecter l'obligation de paiement des charges de copropriété. Si PERSONNE1.) estime que le syndic a failli à ses obligations, il lui appartient d'intenter une action distincte, laquelle n'a toutefois aucun effet suspensif sur le recouvrement des charges collectivement adoptées. Ainsi, ces éléments, aussi regrettables soient-ils, ne peuvent être invoqués pour s'opposer au paiement de charges validées par l'assemblée.

Au vu de ce qui précède, et en l'absence d'autres griefs relatifs au décompte versé en cause, il convient de condamner PERSONNE1.) à payer à la partie demanderesse la somme de 5.830,84.-EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance de paiement, soit à partir du 8 août 2024, jusqu'à solde.

La contredisante succombant à l'instance, elle 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, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme ;

donne acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) de la réduction de sa demande ;

dit le contredit non fondé ;

déclare la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) fondée ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.) la somme de 5.830,84.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance de paiement, soit à partir du 8 août 2024 ;

condamne 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