

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2821/25
L-CIV-441/25

Audience publique extraordinaire du 12 septembre 2025

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

le **PERSONNE1.)**, sise à **L-ADRESSE1.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**,

partie défenderesse,

n'étant ni présent ni représenté à l'audience du 8 septembre 2025.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA de Esch/Alzette du 18 août 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence « LEYDENBACH », représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 8 septembre 2025 à 09.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile et commerciale, 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 8 septembre 2025, 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 12 septembre 2025, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

A. Les faits constants:

PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble Résidence LEYENDBACH sis à L-ADRESSE1.).

B. La procédure et les prétentions de la partie demanderesse :

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA du 18 août 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence LEYENDBACH représenté par son syndic la société SOCIETE1.) SARL (ci-après désigné : le syndicat) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, pour :

- la partie citée voir condamner à payer à la partie demanderesse le montant de 3.723,33 euros, avec les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la partie citée s'entendre condamner à payer à la partie demanderesse les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 1.250 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure s'élevant à 1.500 euros ;
- la partie citée s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-441/25.

Il résulte du procès-verbal de recherche établi le 18 août 2025 par l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA que PERSONNE2.) n'a pas pu être touché à personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard, par application des dispositions de l'article 79 alinéa, 1er Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie demanderesse :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, le syndicat fait valoir que lors de l'assemblée générale du 17 mai 2024, les comptes de l'exercice 2022-2023 ont été présentés et approuvés en résolution no 5. Sur base du décompte portant sur cet exercice, le solde débiteur de la partie citée s'élèverait au montant de 512,89 euros. En résolution no 7, le budget prévisionnel aurait été présenté et adopté à la majorité requise. Le budget aurait été voté pour un montant total de 136.520,86 euros. En vertu de la situation de compte actualisée, la partie citée serait redevable d'un montant de 8.929,81 euros.

Il y aurait lieu d'y retrancher deux paiements de 2.583,54 euros et de 3.135,83 euros, de sorte à ce qu'un dû de 3.723,33 euros serait en souffrance.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande du syndicat ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 7, alinéa 1er de la loi du 16 mai 1975 portant statut de 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 (...)* ».

En vertu de l'article 34, alinéa 2 de ladite loi « *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 est 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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation.

Il appartient donc au syndicat de rapporter la preuve qu'il dispose d'une créance à concurrence d'un montant total de 3.723,33euros à l'égard de la partie citée.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble Résidence LEYENDBACH sis à L-ADRESSE1.).

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2025, les comptes de l'exercice 2022-2023 ont été approuvés et le budget prévisionnel pour l'année 2023-2024 ainsi que les avances mensuelles qui en découlent ont été votés.

Suivant le décompte de l'exercice 2022-2023, le solde débiteur de la partie citée s'élève au montant de 512,89 euros.

Les avances de 469,99 euros à charge de PERSONNE2.) demeurent actuellement impayées pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} juillet 2025, soit pour un total de 8.929,81 euros.

Deux paiements de 2.583,54 euros et de 3.135,83 euros ont été opérés et imputés selon la partie demanderesse.

Au vu de ces éléments résultant des pièces versées, la demande du syndicat est à dire fondée à concurrence de la somme de 3.723,33 euros.

PERSONNE2.) est dès lors condamné à payer au syndicat la somme de 3.723,33 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 18 août 2025, jusqu'à solde.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, cette demande est fondée pour le montant de 500 euros. La partie citée est donc condamnée à payer au syndicat la somme de 500 euros.

La partie citée est encore condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

dit la demande recevable,

dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence LEYENDBACH à concurrence de la somme de 3.723,33 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2025, jusqu'à solde,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LEYENDBACH la somme de 3.723,33 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 août 2025, jusqu'à solde,

dit fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence LEYENDBACH en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500 euros,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LEYENDBACH le montant de 500 euros,

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

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière