

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00091**

Numéro du rôle TAD-2020-00522.

Audience publique du mardi, dix-huit juin deux mille vingt-quatre.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Anne SCHMIT,	Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

**Entre**

le **SOCIETE1.**), établi à L-ADRESSE1.), résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 1<sup>er</sup> avril 2020,

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui a déposé son mandat,

**et**

**PERSONNE1.**), sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.) b), résidence SOCIETE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par **Maître Trixi LANNERS**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 24 novembre 2022.

Par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> avril 2020, le SOCIETE1.) (ci-après le SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), en sa qualité de propriétaire de l'appartement n° NUMERO2.) de la résidence SOCIETE1.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

- voir condamner PERSONNE1.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 26.175,77 euros (augmenté en cours d'instance à 28.770,38 euros), à titre de charges de copropriété impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir,
- voir condamner PERSONNE1.), sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'il a engagés dans le cadre de la présente procédure,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

PERSONNE1.), de son côté, a fait valoir qu'elle aurait retenu le paiement de ses charges de copropriété à partir de l'année 2011 en application du principe de l'exception d'inexécution, la résidence SOCIETE1.) ayant été affectée d'infiltrations d'eau qui auraient causé de sérieuses dégradations à son appartement alors que le syndic aurait « *omis de gérer ce problème de manière efficace* ».

À partir de l'année 2018, elle aurait cependant « *dû se rendre à l'évidence que les moyens choisis par elle afin d'exercer de la pression sur le syndic n'étaient pas appropriés* », et elle aurait commencé à rembourser peu à peu ses arriérés de charges de copropriété.

Sur base de ces motifs, PERSONNE1.) a demandé, à titre principal, à voir déclarer non fondée la demande du SOCIETE1.) et, à titre subsidiaire, à voir constater que la dette dont se prévaut le SOCIETE1.) ne correspond pas à la réalité et, partant, à la « *revoir à la baisse* ».

Par ailleurs, PERSONNE1.) a contesté formellement la demande du SOCIETE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, le SOCIETE1.) ayant déjà mis à sa charge dans son décompte relatif à l'exercice 2020, le montant « *exorbitant* » de 6.298,47 euros du chef de « *forfait transfert dossier avocat* » et d'« *honoraires juridiques* ».

En plus, PERSONNE1.) a demandé à voir inviter le SOCIETE1.) à produire un décompte actualisé tenant compte de tous les paiements qu'elle effectués depuis l'année 2018 et à verser « *les pièces à l'appui des charges facturées dans le cadre de la gestion* » de la résidence SOCIETE1.).

En dernier lieu, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner le SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Appréciation

La demande du SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

#### - *Quant aux arriérés de charges de copropriété*

Selon le dernier état de ses conclusions, le SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 28.770,38 euros à titre d'arriérés de charges de copropriété.

Le montant réclamé se décompose comme suit :

- 25.657 euros à titre de solde restant dû à la date du 31 décembre 2019, et
- 3.113,38 euros à titre de charges de copropriété pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2022.

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.* ».

Il est de principe que chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondant à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée.

Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de sa quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires, le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celles du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale.

Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement de provisions sur les dépenses courantes de l'exercice, décidés par l'assemblée générale (cf. Fernand SCHOCKWEILER et Marc ELTER, *La copropriété des immeubles bâtis*, p. 329, n° 443).

Les charges sont, en principe, dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

Suivant l'article 34, 2<sup>e</sup> 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 ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. ».*

Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et la répartition des charges, n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part.

En effet, 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.

Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite par le syndic par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes.

En l'espèce, il résulte des pièces versées par le SOCIETE1.) que le décompte définitif de l'exercice 2019 a été approuvé lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) du 31 décembre 2020.

En sus, il n'est pas contesté par PERSONNE1.) que le procès-verbal relatif à ladite assemblée générale des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) du 31 décembre 2020 lui a été régulièrement notifié par le syndic le 29 novembre 2021.

De surcroît, il y a lieu de constater que jusqu'à ce jour, PERSONNE1.) n'a pas intenté une action en vue de voir annuler, sinon modifier tout ou partie des différentes résolutions adoptées lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) du 31 décembre 2020.

PERSONNE1.) est, partant, actuellement forclosé à formuler des critiques relatives au décompte qui a été retenu dans son chef pour l'exercice 2019, de sorte que sa demande tendant à voir inviter le SOCIETE1.) à communiquer des pièces supplémentaires s'avère superflue.

Il convient, dès lors, de condamner PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 25.657 euros à titre d'arriérés de charges de copropriété rédus à la date du 31 décembre 2019, sans préjudice des éventuels paiements d'ores et déjà intervenus.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu de dire que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

En revanche, concernant le montant de 3.113,38 euros dont le SOCIETE1.) réclame le paiement à titre de charges de copropriété pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2022, il échet de noter que le SOCIETE1.) n'a pas versé de procès-verbaux relatifs aux assemblées générales des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) des années 2020 et 2021.

Le montant définitif réduit par PERSONNE1.) à titre de charges de copropriété pour les années 2020 et 2021 laisse, partant, d'être établi.

La demande du SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 3.113,38 euros à titre de charges de copropriété pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 1<sup>er</sup> février 2022 est, donc, à déclarer non fondée.

- *Quant aux frais et honoraires d'avocat*

Le SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat.

En principe, les frais et honoraires d'avocat sont à charge du syndicat des copropriétaires qui a mandaté l'avocat pour procéder au recouvrement des charges de copropriété dues par un copropriétaire.

Cependant, dans la plupart des règlements de copropriété est insérée une clause d'aggravation des charges stipulant que le copropriétaire qui aggraverait par sa faute les charges communes générales ou particulières aurait à supporter seul les frais et dépens occasionnés.

Suivant la jurisprudence, une telle clause d'aggravation s'applique aux frais et honoraires d'avocat (cf. Georges KRIEGER, *La Copropriété*, éd. Promoculture, p. 190, n° 234).

En l'espèce, le règlement de copropriété de la résidence SOCIETE1.) prévoit en son article 43 que, « *Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation* ».

Il en découle que le SOCIETE1.) peut, en principe, mettre les frais et honoraires d'avocat qu'il a dû engager en vue du recouvrement des charges de copropriété dues par PERSONNE1.) à charge de cette dernière.

Néanmoins, en dépit de ce principe, il appartient au SOCIETE1.), conformément au principe général de la charge de la preuve en matière civile, tel que prévu par l'article 1315 du Code civil et l'article 58 du nouveau Code de procédure civile, d'établir qu'il a effectivement dépensé un montant de 1.500 euros au profit de son mandataire en vue du recouvrement des charges de copropriété de PERSONNE1.).

Le SOCIETE1.) est, toutefois, en l'occurrence, resté en défaut de ce faire dans la mesure où il n'a versé la moindre pièce relatant ses dépenses du chef de frais et honoraires d'avocat.

La demande du SOCIETE1.) en paiement du montant de 1.500 euros à titre de frais et honoraires d'avocat est, dès lors, à déclarer non fondée.

- *Quant aux indemnités de procédure*

Selon 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.* ».

En l'espèce, la condition d'iniquité n'est pas établie.

Il y a, dès lors, lieu de déclarer non fondées les demandes des parties basées sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

- *Quant à l'exécution provisoire*

D'après l'article 244 du nouveau Code de procédure civile, « *L'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou*

*condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. ».*

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540 du rôle).

En l'occurrence, le SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

**vu** l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 24 novembre 2022,

**reçoit** la demande du SOCIETE1.) en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

**condamne** PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 25.657 euros (vingt-cinq mille six cent cinquante-sept euros) à titre d'arriérés de charges de copropriété rédus à la date du 31 décembre 2019, sans préjudice des éventuels paiements d'ores et déjà intervenus,

**dit** qu'il y a lieu à majoration de trois points du taux des intérêts légaux à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

**dit** que la demande de PERSONNE1.) en communication de pièces supplémentaires s'avère superflue,

**déboute** les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Gilbert REUTER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier  
Pit SCHROEDER

La Présidente du tribunal  
Brigitte KONZ