

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00019**

Audience publique du mardi seize janvier deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2023-06326 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, PERSONNE1.), syndic de copropriété, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 juillet 2023,

comparaissant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

défaillant.

## **Le Tribunal :**

### **1. Indications de procédure**

Par exploit d'huissier du 13 juillet 2023, le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE4.) (ci-après : « le SYNDICAT ») a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- le voir condamner à lui payer le montant de 17.349,34 euros, avec les intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure du DATE1.), sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- de voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième jour du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- le voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- le voir condamner à lui payer le montant de 1.200.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

L'assigné PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat à la Cour.

Le mandataire de la partie demanderesse a été informé par bulletin du 19 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 28 novembre 2023.

Maître Alexandra CORRE n'a pas sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Alexandra CORRE a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 28 novembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 28 novembre 2023.

Il résulte des modalités de remise de l'acte de l'huissier de justice Guy ENGEL du 13 juillet 2023 que PERSONNE2.) a été assigné à domicile.

La partie assignée ne comparaisant pas, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Appréciation**

### *Remarque préliminaire*

À titre liminaire, il échet de relever qu'aux termes de l'article 78, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu, « (...) *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il lui appartient d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande (cf. Cass. fr., Civ. 2e, 20 mars 2003, n° 01-03218, Bull. 2003 II, n° 71, p. 62 ; JCP 2003, II, 10150, p. 1681 ; Cass. fr., Civ 2e, 16 octobre 2003, n° 02-17049 ; Bull. civ. II, n° 309, p. 252 ; D. 2003, Inf. rap. 2670).

Ainsi, le juge statuant par défaut doit vérifier la compétence, la régularité de la procédure et la recevabilité de la demande. Le juge s'assurera ainsi que le défendeur défaillant a été effectivement atteint par la convocation en justice, de

telle sorte que celui-ci a véritablement choisi d'être absent (cf. DE LEVAL G., *Eléments de Procédure Civile*, n° 45 et 118).

Lorsque la partie signifiée ne comparaît pas devant la juridiction qui est appelée à toiser le litige, il appartient à cette juridiction de vérifier d'office la régularité de l'exploit introductif d'instance, de relever la moindre irrégularité et de prononcer d'office l'annulation de l'acte, dès lors que dans cette hypothèse, la juridiction saisie doit sauvegarder les droits de la défense.

En application de ce texte il est d'office tenu d'examiner tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (Jurisclasseur, *Procédure civile*. Fasc. 538, mise à jour 6, 2002, N° 80 p. 9 et références y citées et J.P. Esch/Alzette 24.10.2006 n° 2313 et 2315 du répertoire et références y citées).

Autrement dit, le défaut de comparaître du défendeur ne dispense pas le juge de vérifier le bien-fondé de la demande, car l'absence du défendeur n'équivaut pas à un aveu de sa part. La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien-fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur (cf. Jurisclasseur *Procédure civile*, fasc. 540 : jugement par défaut et opposition, mise à jour nov. 2015, n° 39).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande du SYNDICAT sera analysée.

#### *Quant à la recevabilité de la demande*

Aux termes de l'article 14 point 5 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la*

*convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété ».*

Point n'est besoin d'autorisation de l'assemblée si le syndicat assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété ou agit en recouvrement de créance respectivement d'une action à caractère urgent. Le plus souvent, l'action en recouvrement de créance s'effectue contre les copropriétaires. Par recouvrement de créance s'entend en particulier celui des charges de la copropriété (PERSONNE3.) et PERSONNE4.), Le copropriétaire – Le syndic de copropriété, p. 86).

Il en suit que le syndic n'a pas besoin d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en recouvrement judiciaire des charges de copropriété restées impayées, tel qu'en l'espèce.

Il en suit que la demande est à déclarer recevable.

#### *Quant au fond*

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 celle 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, décidées par l'assemblée générale (PERSONNE5.) et PERSONNE6.), *La copropriété*, n° 443, p. 329).

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale, lié à une répartition erronée des charges (Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 19 mai 1993, SOCIETE1.) c/ PERSONNE7.) et résidence SOCIETE2.) no NUMERO1.)).

En effet, 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 (PERSONNE5.) et PERSONNE6.) précités, n° 568, page 437).

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 (Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre, 9 mai 1990, Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS2.) c/ PERSONNE8.), Juris-Data no NUMERO2.)).

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 ALIAS3.) c/ PERSONNE9.), Juris-Data no NUMERO3.)).

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Conformément à 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 son obligation* ».

En application des textes susvisés, il incombe au SYNDICAT de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Il appartient ainsi au SYNDICAT d'établir, pièces à l'appui, qu'il dispose d'une créance à hauteur de 17.349,34 euros à l'égard de PERSONNE2.).

À l'appui de sa demande, le SYNDICAT verse un document intitulé « *Situation de votre compte* » adressé à un dénommé « PERSONNE10.) » en date du DATE2.), faisant état d'un solde débiteur de 16.149,34 euros, accompagné d'une « *Répartition ALIAS4.)* », également adressée à « PERSONNE10.) », faisant état d'un solde débiteur de 14.529,34 euros (pièce n° 1 de Maître CORRE).

Le SYNDICAT verse encore une mise en demeure adressée par son mandataire à « PERSONNE10.) » en date du DATE1.), faisant état d'un montant dû de 8.576,99 euros « *du chef du solde de charges au DATE3.), ainsi que d'avances mensuelles sur charges pour les DATE4.)* » (pièce n° 2 de Maître CORRE). Aucune preuve d'expédition de cette mise en demeure ne figure au dossier.

Le SYNDICAT a encore versé une deuxième mise en demeure adressée par son mandataire, par courrier recommandé avec avis de réception, à « PERSONNE10.) » en date du DATE5.), faisant état d'un montant dû de 16.149,34 euros « *du chef de solde de charges au DATE6.), d'avances mensuelles sur charges pour les DATE7.), ainsi que d'une avance supplémentaire d'un montant de 540,00 €* ». Ce courrier a été retourné comme « *non réclamé* » (pièce n° 3 de Maître CORRE).

Ensuite, le SYNDICAT produit encore un décompte chauffage et eau chaude pour DATE8.) au nom de la « Résidence ADRESSE4.) », faisant état d'un total pour la copropriété entière de 7.577,20 euros (pièce n° 4 de Maître CORRE). À ce décompte sont joints deux décomptes séparés pour l'eau chaude et le chauffage pour les copropriétaires respectifs, dont « PERSONNE10.) ». Il ressort du décompte d'eau chaude qu'il ne semble s'agir que d'une estimation, alors que derrière le nom de « PERSONNE10.) » figure le mot « *estimatio(...)* », la ligne n'étant pas entièrement lisible.

Le SYNDICAT a également produit un décompte chauffage et eau chaude pour DATE9.) au nom de la « Résidence ADRESSE4.) », faisant état d'un total de 13.492,78 euros pour la copropriété entière (pièce n° 5 de Maître CORRE). Tout comme pour DATE8.), sont joints à celui-ci des décomptes séparés pour l'eau chaude et le chauffage pour les copropriétaires respectifs, dont

« PERSONNE10.) ». Il ressort du décompte d'eau chaude qu'il ne semble s'agir que d'une estimation, alors que derrière le nom de « PERSONNE10.) » figure le mot « *estimatio(...)* », la ligne n'étant pas entièrement lisible.

Ensuite, le SYNDICAT a encore produit une pièce intitulée « *feuille de présence Assemblée générale avec tableau des millièmes* » (pièce n° 6 de Maître CORRE). L'analyse de cette pièce permet de constater qu'il s'agit d'une liste des différents copropriétaires et de leurs millièmes respectifs. Toutefois, rien ne permet de savoir, d'une part, à quelle assemblée générale cette feuille de présence se rapporte, la date y étant renseignée comme « 00/00/0000 », et, d'autre part, quels copropriétaires auraient été présents lors de l'assemblée générale, alors qu'aucun des copropriétaires n'a signé la fiche de présence.

Le SYNDICAT verse encore une pièce intitulée « *Courrier de PERSONNE11.) à Mme PERSONNE1.) du DATE10.)* » (pièce n° 7 de Maître CORRE). L'analyse de cette pièce permet de constater qu'un dénommé PERSONNE11.) a écrit en date du DATE10.) ce qui suit à « Mme PERSONNE1.) » : « *Par la présente je vous communique que dans l'immeuble ADRESSE4.) ADRESSE5.) nous sommes propriétaire de 2 appartements. Pour cette raison j'ai reçu le décompte de DATE8.) et DATE9.). Après mon contrôle j'estime [que] le travail est très bien fait et les décompte[s] sont exa[c]t[s]* ».

Finalement, le SYNDICAT produit encore aux débats une pièce intitulée « *Retour d'un courrier LRAR de l'étude Tabery & Wauthier à Mr PERSONNE10.)* » (pièce n° 8 de Maître CORRE), sans que l'analyse de la pièce (photocopie de l'enveloppe d'un envoi recommandé avec accusé de réception retourné comme « non réclamé ») ou de l'assignation ne permette de savoir quel est le contenu de cette enveloppe.

Au vu des pièces versées, la somme actuellement réclamée semble se composer du solde des charges au DATE3.), du solde des charges au DATE11.), du solde des charges au DATE6.) et des avances sur charges pour DATE7.).

Il est constant que les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes et la répartition des charges ont été approuvés par l'assemblée générale.

Toutefois, le tribunal ne dispose d'aucun procès-verbal d'assemblée générale pour aucun des exercices concernés, de sorte qu'il n'est pas en mesure de savoir si les comptes et la répartition des charges pour les exercices ALIAS5.) ont ou non été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

À ce titre, le courrier du dénommé PERSONNE11.) ne saurait valoir approbation des comptes et de la répartition des charges par l'assemblée générale des copropriétaires, alors que le dénommé PERSONNE11.), qui semble être un copropriétaire, n'écrit ce courrier qu'en son nom propre.

Le tribunal rappelle que le SYNDICAT verse effectivement aux débats une liste de présence des copropriétaires à une assemblée générale, mais que l'analyse de cette pièce ne permet ni de savoir à quelle assemblée générale cette feuille de présence se rapporte, la date y étant renseignée comme « 00/00/0000 », ni quels copropriétaires auraient été présents lors de l'assemblée générale, alors qu'aucun des copropriétaires n'a signé la fiche de présence.

Le tribunal ignore dès lors si une quelconque assemblée générale s'est tenue pour les exercices concernés.

Le tribunal ne dispose pas non plus des convocations à une quelconque assemblée générale de PERSONNE2.), de sorte que le tribunal ignore si ce dernier a été informé de sa situation de copropriétaire par le syndic de copropriété.

À défaut pour le SYNDICAT de produire les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires, le tribunal n'est pas en mesure de contrôler ni la quote-part de frais de copropriété de PERSONNE2.) pour les exercices ALIAS0.), ni le montant des avances arrêté par les copropriétaires pour les exercices ALIAS5.).

Le tribunal constate encore, à toutes fins utiles, que les pièces figurant au dossier sont toutes adressées à un dénommé « PERSONNE10.) » et non pas à PERSONNE2.). En l'absence de toute précision à ce sujet par la partie requérante, le tribunal ignore s'il s'agit de la même personne.

La demande du SYNDICAT tendant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 17.349,34 euros au titre de soldes de charges et d'avances sur charges de copropriété est dès lors à rejeter.

*Demandes accessoires*

– Demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Le SYNDICAT demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.200.- euros au titre de frais et d'honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande du SYNDICAT en paiement des frais et honoraires d'avocat qui laisse en tout état de cause d'être établie.

– Indemnité de procédure

Le SYNDICAT réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros 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 (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Au vu de l'issue du litige, le SYNDICAT est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

– Frais et dépens

Le SYNDICAT réclame encore la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de laisser la totalité des frais et dépens de l'instance à charge du SYNDICAT succombant à l'instance.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.),

reçoit les demandes en la forme,

les dit non fondées,

partant en débouté,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.