

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00085 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, sept juin deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-02964 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge-délégué
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic, la **SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 mars 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., 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, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE3.), actuellement sans domicile ni résidence connus,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 24 mai 2024.

Vu l'assignation de Maître David GROSS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 24 mai 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 5 mars 2024, SOCIETE1.) (désigné ci-après le « SYNDICAT ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, le voir condamner à lui payer le montant de 18.004,06 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Le SYNDICAT sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de sa demande, le SYNDICAT fait exposer que PERSONNE1.) est propriétaire dans la SOCIETE1.) d'un appartement et d'un garage sis à L-ADRESSE1.).

PERSONNE1.) serait redevable envers la copropriété d'un montant de 18.004,06 euros, ventilé comme suit :

Décompte de charges au 31 août 2023 : approuvé lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2023	14.924,06 euros
Avances sur charges depuis septembre 2023 à mars 2024 : approuvé lors de l'assemblée générale du 15 novembre 2022 (440,00 euros x 7 mois)	3.080,00 euros
TOTAL :	18.004,06 euros

Il résulte des modalités de signification de l'exploit introductif d'instance que l'huissier de justice a régulièrement établi un procès-verbal de recherches en date du 5 mars 2024.

Le défendeur n'ayant pas été touché à personne et n'ayant pas constitué avocat, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande en condamnation au montant de 18.004,06 euros à titre d'arriérés sur charges et d'avances sur charges

Il y a lieu de rappeler que le SYNDICAT sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 18.004,06 euros à titre d'arriérés sur charges et d'avances sur charges.

En vertu des dispositions de l'article 7 de la loi 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 (...)* ».

Le Tribunal constate qu'il résulte des pièces du dossier :

- que selon décompte pour la période du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022, PERSONNE1.) redoit un montant total de 9.924,13 euros, dont un montant de 4.691,33 euros pour l'exercice en cause et un montant de 5.232,80 euros à titre d'arriérés pour les exercices antérieurs,
- que l'assemblée générale des copropriétaires tenue en date du 15 novembre 2022 a approuvé les comptes de gestion de l'exercice 2021-2022 et fixé les avances mensuelles de PERSONNE1.) au montant de 440 euros (pièce n° 2 de Maître GROSS),
- que selon décompte pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2022, PERSONNE1.) redoit un montant total de 14.924,06 euros, dont un montant de 4.999,93 euros pour l'exercice en cause et le montant de 9.924,13 euros à titre d'arriérés pour les exercices antérieurs,
- que l'assemblée générale des copropriétaires tenue en date du 4 décembre 2023 a approuvé les comptes de gestion de l'exercice 2022-2023 (pièce n° 1 de Maître GROSS).

Il ne ressort pas des pièces versées en cause que les décomptes et courriers cités ci-dessus aient fait l'objet de la moindre contestation de la part de PERSONNE1.).

Or, 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.

Le copropriétaire PERSONNE1.) ne peut partant refuser de payer sa quote-part de charges et d'avances sur charges.

Partant, la demande du SYNDICAT est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (14.924,06 euros + (7 mois x 440 euros) =) 18.004,06 euros sur base des pièces versées en cause.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT le montant de 18.004,06 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Comme suite à une demande en ce sens du SYNDICAT et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, le taux d'intérêt légal sera à augmenter de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant de la demande du SYNDICAT en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par le SYNDICAT, il convient de rappeler qu'aux termes de 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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf.* CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut,

reçoit la demande du Syndicat des copropriétaires de la SOCIETE1.) en la forme,

la déclare fondée pour le montant réclamé de 18.004,06 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la SOCIETE1.) le montant 18.004,06 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 mars 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

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

dit fondée à concurrence du montant de 750 euros la demande du Syndicat des copropriétaires de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la SOCIETE1.) le montant de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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