

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 098/24 – VII – CIV

**Audience publique du trois juillet deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2021-00642 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**1) la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**2) la société anonyme SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de et à Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette, en date du 4 juin 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée KOENER & MINES, société d'avocats inscrite au Barreau de Luxembourg (Liste V), ayant son siège social à L-4830 Rodange, 33, route de Longwy, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B230454, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Robert MINES, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et :

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE «GROUPE1.)»,** sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit COGONI du 4 juin 2021,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

La société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) et la société SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.)) sont les copropriétaires indivis de 35 parkings dans la résidence « ADRESSE4.) » (ci-après la Résidence).

La Résidence comporte en tout 263 places de parking détenues par 111 copropriétaires.

Par exploit d'huissier de justice du 16 juin 2020, le syndicat des copropriétaires de la Résidence (ci-après le Syndicat), représenté par son syndic, la société SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE3.)), a donné assignation à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 57.728,57 €, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation jusqu'à solde. Il a également demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation des parties assignées au paiement de la somme de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En cours d'instance, le Syndicat a augmenté la demande au montant de 60.672,62 € en sollicitant les intérêts sur le surplus demandé de 2.944,05 € à partir de la demande du 16 décembre 2020 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) avaient contesté la validité des décisions prises par l'assemblée générales des copropriétaires du 25 novembre 2019,

ainsi que les montants leur réclamés. Elles avaient sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

Par un jugement rendu en date du 21 avril 2021, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a :

- dit irrecevable la demande reconventionnelle en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019 concernant les travaux,
- dit la demande principale en paiement recevable et partiellement fondée,
- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) solidairement à payer au Syndicat le montant de 56.356,94 € avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,
- dit non fondées les demandes en indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire de la décision intervenue,
- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 4 juin 2021, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont relevé appel contre le jugement du 21 avril 2021, lequel leur a été signifié le 7 mai 2021.

Elles demandent « à voir dire que les travaux justifiant le paiement des échéances n'ont pas été réalisés au moment des demandes », sinon, à voir dire que le montant auquel elles sont à condamner s'élève au montant de 38.684,62 € et de ramener la condamnation intervenue à ce montant. Elles sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation du Syndicat aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Le Syndicat demande la confirmation du jugement entrepris. En ordre subsidiaire, il demande à voir constater que les parties appelantes reconnaissent redevoir le montant de 38.684,62 €

Il requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation des parties appelantes aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant conclusions notifiées le 9 septembre 2022, le Syndicat augmente sa demande et sollicite la condamnation des parties appelantes au paiement du montant de 105.528,03 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 16 juin 2020, sinon à partir du 9 septembre 2022, jusqu'à solde.

En ordre subsidiaire, il demande leur condamnation au paiement du montant de 86.555,65 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 16 juin 2020, sinon à partir du 16 août 2022, date de la reconnaissance formelle du montant, jusqu'à solde.

Par ordonnance du 6 mars 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les parties ont été informées que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 5 juin 2024.

## **Position des parties**

### Les parties appelantes

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) exposent que l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019 aurait arrêté le budget prévisionnel ordinaire annuel pour les exercices 2019 et 2020 au montant de 77.000,- €

L'assemblée générale aurait encore décidé de procéder à des travaux d'amélioration, d'addition et de transformation, ayant notamment consisté en l'installation d'un éclairage de secours, d'un nouveau tableau électrique, d'un système de détection et de lutte contre les incendies, ainsi que de portes coupe-feu et d'extincteurs.

Les travaux envisagés auraient fait l'objet d'un plan de financement devant s'étaler sur une période de trois années, c'est-à-dire de 2019 à 2021.

Le budget arrêté pour 2019 aurait été de 161.387,76 €, celui pour l'année 2020 de 91.260,- € et celui pour l'année 2021 de 9.360,- €

Les montants arrêtés au titre du budget prévisionnel et du plan de financement auraient dû être répartis entre les différents copropriétaires en fonction du tableau des tantièmes.

En droit, les parties appelantes soutiennent que l'exigibilité des échéances fixées dans le cadre du plan de financement aurait été conditionnée par l'accomplissement de certaines parties de ces travaux à certaines dates.

Elles font valoir qu'elles n'auraient pas obtenu d'informations de la part du Syndic sur l'état d'avancement des travaux et aucune facture ne leur aurait été présentée justifiant le paiement des montants.

Elles contestent dès lors la demande en paiement du Syndicat dans la mesure où « *les travaux justifiant le paiement des échéances n'ont pas été réalisés au moment des demandes* ».

En ordre subsidiaire, elles contestent le quantum de la demande.

Elles rappellent que le Tribunal se serait référé au décompte actualisé du 20 août 2020 portant sur le montant de 60.672,62 €, établi par la société SOCIETE3.), lequel se lirait comme suit :

01/01/2020 1 <sup>er</sup> appel de fonds 2020	7.984,90 €
01/01/2020 R.A.N. solde au 31/12/2019	37.523,67 €
06/03/2020 Mise en demeure	75,00 €
01/04/2020 Plan d'investissement : 2 année	12.145,00 €
01/07/2020 2 <sup>e</sup> appel de fonds 2020	2.794,05 €
20/08/2020 Relance	150,00 €

Les parties appelantes reprochent aux magistrats ayant siégé en première instance de ne pas avoir retranché du montant de 60.672,62 € les sommes de 75,- €, de 150,- €, de 13.731,20 € et de 531,80 €, dont ils auraient fait état dans la motivation du jugement du 21 avril 2021.

En retranchant les montants en question de la somme de 60.672,62 € ainsi que le montant payé de 7.500,- €, l'on n'aboutirait pas à la somme de 56.356,94 € mais au montant de 38.684,62 €

Les parties appelantes demandent dès lors que le montant de la condamnation intervenue soit réduit au montant de 38.684,62 €

Dans leurs conclusions notifiées le 10 octobre 2022, les parties appelantes exposent avoir vendu plusieurs parkings détenus dans la Résidence. Dans le cadre de cette vente, elles auraient appris que le Syndicat ferait valoir « une créance de 108.528,03 € » à leur égard et qu'il aurait demandé au notaire chargé de la vente de retenir cette somme sur le prix de vente. Le paiement du montant de 108.528,03 € aurait été effectué par le notaire sans aucune reconnaissance et sous toutes réserves.

Quant à la demande en paiement de la somme de 105.528,03 €, sinon de 86.555,65 € les parties appelantes invoquent l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile et soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel. Elles relèvent que les prétentions seraient nouvelles dans la mesure où elles concerneraient des appels de fonds et des décomptes de charges des années 2020 à 2022 et n'auraient été débattues en première instance.

En ordre subsidiaire, elles critiquent, poste par poste, le décompte daté du 1<sup>er</sup> août 2022. Le Syndicat serait, par ailleurs, en défaut de verser la moindre pièce à l'appui de ses prétentions. Elles contestent également avoir reconnu être redevable du montant de 86.555,65 €

Dans leurs conclusions notifiées le 20 mars 2023, les parties appelantes demandent à voir prononcer la nullité de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019 pour défaut de convocation valable et ils concluent comme suit :

*« En vertu de l'annulation de cette assemblée générale, il y a lieu à tirer les conséquences financières à l'égard des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.A., en réformant le jugement rendu le 21 avril 2021 et de condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence « parking le commerce », à restituer les sommes indûment payées, escomptées au jour des présentes, à la somme de 56.356,94 euros, plus les intérêts au taux légal, à compter de la présente assignation, sinon à compter du prononcé de l'arrêt, jusqu'à apurement ».*

Dans les mêmes écritures, elles demandent, en ordre subsidiaire, la nullité de la résolution numéro 10 prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019 pour défaut de quorum.

### La partie intimée

Le Syndicat expose qu'il résulterait des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires tenues chaque année, dont la dernière en date aurait été celle du 25 novembre 2019, que décharge aurait été donnée au Syndic pour les exercices 2018 et 2019, et que tant le budget prévisionnel, que la fixation des avances mensuelles auraient été approuvées pour l'exercice 2020.

Quant à la motivation contenue dans l'acte d'appel, le Syndicat relève que les parties appelantes seraient en défaut d'établir, voire de préciser, en quoi l'exigibilité de la créance du Syndicat serait conditionnée par l'obtention d'informations sur l'avancement des travaux votés, de sorte que ce moyen serait à écarter.

Par ailleurs, le Syndicat soutient ne pas être en mesure de prendre position quant au décompte fait par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) dans leur acte d'appel eu égard au fait qu'elle ne comprendrait pas le calcul opéré par ces dernières.

Il demande dès lors la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

En ordre subsidiaire, même s'il ne comprend pas la méthode de calcul des parties appelantes, il demande acte que les parties appelantes reconnaissent être débitrices du montant de 38.684,62 €

Dans ses conclusions notifiées le 9 septembre 2022, le Syndicat argue que depuis le prononcé du jugement de première instance, la dette des parties appelantes aurait augmenté.

Il expose qu'au printemps 2022, les appelantes auraient envisagé de céder leurs lots dans la Résidence. A cette occasion, le notaire chargé de cette vente se serait renseigné pour connaître l'encours des charges dues par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Conformément à l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Syndicat aurait adressé en date du 1<sup>er</sup> août 2022 un décompte au

notaire, décompte renseignant une créance de la Copropriété d'un montant de 105.528,03 €

Le Syndicat formule dès lors « *une demande reconventionnelle consistant en une augmentation de sa demande originelle* » et il sollicite la condamnation des parties appelantes au paiement du montant de 105.528,03 €, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation introductive du 16 juin 2020, sinon à partir du 9 septembre 2022, jusqu'à solde.

En ordre subsidiaire, il demande leur condamnation au paiement du montant de 86.555,65 € alors que les parties appelantes auraient reconnu redevoir ce montant en date du 16 août 2022.

Finalement, le Syndicat soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019 formée par voie de conclusions du 20 mars 2023 au motif que le jugement du 4 juin 2021 n'aurait pas été entrepris sur ce point par l'acte d'appel du 4 juin 2021 et aurait dès lors autorité de chose jugée.

### **Appréciation**

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les délais et formes de la loi.

Quant à la demande en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019, sinon en annulation de la résolution numéro 10

Lorsque l'appel opère dévolution, la juridiction d'appel est saisie de plein droit, de par l'effet dévolutif, de la connaissance de l'entière du litige, et elle a l'obligation de vider le litige. Il est possible aux parties de limiter l'effet de la dévolution en limitant les points dont la juridiction d'appel doit connaître à travers une restriction de l'appel à certains chefs de la décision de première instance.

L'énoncé de ce principe conduit en l'espèce au constat que l'appel des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) était limité à l'examen des moyens relatifs à l'exigibilité et au quantum de la créance réclamée, sans qu'elles aient étendu la portée de l'appel à la demande en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019, laquelle a été déclarée irrecevable par la juridiction de première instance.

C'est en ce sens que l'appel, et partant la dévolution, ont été limités.

La demande en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019, sinon en annulation de la résolution numéro 10, formulée par conclusions du 20 mars 2023, est dès lors irrecevable.

Quant à la recevabilité de la demande en paiement du montant de 105.528,03 €  
sinon du montant de 86.555,65 €

Dans ses conclusions du 9 septembre 2022, le Syndicat invoque un décompte au 1<sup>er</sup> août 2022 et demande la condamnation des parties appelantes au paiement du montant de 105.528,03 € sinon de 86.555,65 €

L'article 592, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile est de la teneur suivante :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale ».*

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial (voir Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ième</sup> édition, n°1114).

Le décompte au 1<sup>er</sup> août 2022 portant sur le montant de 105.528,03 € se lit comme suit :

01/01/2021 R.A.N. solde au 31/12/2020	65.096,97 €
01/04/2021 Plan d'investissement : 3 année	1.245,65 €
08/12/2021 Votre paiement	-46,78 €
22/12/2021 Fourniture badges (empl. 121 et 122)	23,39 €
31/12/2021 Répartition exercice 2021	25.603,90 €
01/01/2022 1 <sup>er</sup> appel de fonds 2022	7.984,90 €
25/05/2022 Frais de mutation (16 x 120 €)	1.920,00 €
25/05/2022 Provision sur exercice 2021 et 2022	2.300,00 €
25/05/2022 Provision sur frais	1.400,00 €

Tandis que le décompte du 20 août 2020 ayant servi de base aux prétentions formulées par le Syndicat en première instance concernait des appels de fonds pour l'année 2020, le R.A.N. (report à nouveau) de l'année 2019 et quelques frais, le décompte du 1<sup>er</sup> août 2022 concerne d'autres exercices et d'autres frais.

La demande basée sur le décompte du 1<sup>er</sup> août 2022 diffère dès lors par son objet de la demande telle que formulée en première et constitue, par conséquent, une demande nouvelle en instance d'appel.

Il en résulte que la demande en paiement du montant de 105.528,03 € sinon du montant de 86.555,65 € est irrecevable.

Quant au bien-fondé de l'appel



Quant au moyen tiré de l'exigibilité de la dette, la juridiction de première instance a correctement énoncé le principe que si l'assemblée générale des copropriétaires décide d'entreprendre des travaux et de les financer au moyen d'appel de fonds, la dette est exigible dès le moment de l'appel de fonds fait par le syndic et à hauteur de l'acompte demandé.

L'état d'avancement des travaux et la question de savoir si le Syndicat aurait dû invoquer l'exception d'inexécution pour refuser éventuellement le paiement des travaux aux diverses entreprises chargées de leur réalisation, n'a aucun impact sur la relation des copropriétaires envers le Syndicat et n'est dès lors pas susceptible d'affecter l'exigibilité de la créance invoquée par le Syndicat.

Par conséquent, le moyen est à rejeter et le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs.

Quant au quantum de la créance invoquée par le Syndicat, le Tribunal a déclaré la demande du Syndicat fondée à concurrence du montant de 56.356,94 € dont le détail est fourni en page 7 du jugement entrepris, à savoir :

- *RAN 2018 : 9.740,07 EUR*
- *Appels de fonds 2019 et 2020 : 20.494,47*
- *Avances plan pluri-annuel : 33.622,40 EUR*
- *(-) Crédit 7.500*
- **Total : 56.356,94 EUR**

En pages 5 à 7 du jugement, les magistrats ayant siégé en première instance ont fourni une motivation précise par rapport aux divers chefs de demande.

De cette motivation, dans laquelle ils ont analysé tant la mise en demeure du 6 mars 2020, que le décompte au 20 août 2020, les montants suivants se dégagent :

- Report à nouveau (RAN) 2018	9.740,07 €
- Appel de fonds 2019	10.246,60 €
- Appel de fonds 2020	10.247,87 €
- Avances plan de financement pluri-annuel	
o 2019	21.477,40 €
o 2020	12.145,00 €
- Report à nouveau (RAN) 2019 (37.523,67 – 13.731,20)	23.792,47 €

La Cour note que la motivation du jugement entrepris n'est pas contestée, ni par les parties appelantes, lesquelles ne se prévalent que d'une erreur de décompte, ni par la partie intimée.

Force est néanmoins de constater que le total des montants retenus dans la motivation du jugement, même en portant en déduction un crédit de 7.500,- € dépasse de loin le montant de 56.356,94 € auquel les parties appelantes ont été condamnées.

L'argument des parties appelantes consistant à dire que le décompte des montants retenus par le Tribunal ne serait que de 38.684,62 € et non de 56.356,94 € n'est pas justifié.

Dès lors l'appel n'est pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

#### Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue réservée à l'appel, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande du Syndicat en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée alors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence GROUPE1.) en paiement du montant de 105.528,03 €, sinon du montant de 86.555,65 €;

déclare irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) S.A. et de la société SOCIETE2.) S.A. en annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 novembre 2019, sinon en annulation de la résolution numéro 10 ;

reçoit l'appel pour le surplus ;

le dit non fondé ;

déboute toutes les parties de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.