Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00329

Audience publique du jeudi vingt-sept novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2021-06554 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Helena PERUSINA, greffier assumé.

ENTRE

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE3.), et son épouse,

4. PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.), et

5. Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », sise à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 14 juillet 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige et procédure

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » (ci-après : « les parties requérantes ») poursuivent le recouvrement judiciaire d'une créance qu'ils prétendent détenir à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), portant sur un montant total de 144.338,75 euros et trouvant sa cause dans un jugement civil n° 2020TALCH01/00371 rendu en date du 9 décembre 2020 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et un arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu en date du 23 novembre 2023 par la Cour d'appel.

Par exploit d'huissier de justice du 12 juillet 2021, les parties requérantes ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.), la société anonyme SOCIETE3.), l'établissement public autonome SOCIETE4.), LUXEMBOURG, la société coopérative SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.) et l'établissement de droit public SOCIETE8.), et s'opposent formellement à ce que les parties tierces-saisies se dessaisissent, paient ou vident leurs mains en d'autres que les leurs, sur toutes sommes quelconques qu'elles ont ou auront, doivent ou devront à la société SOCIETE1.), à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, le tout en déclarant que cette opposition est faite pour sûreté et parvenir au paiement de la somme en principal de 132.790.- euros, ventilée comme suit :

- à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la somme de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2016, jusqu'à solde, créance en principal évaluée dans le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 ;
- à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la somme de 37.270.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde, créances en principal évaluées dans le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 ; et
- au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », la somme de 10.000.- euros, créance en principal évaluée dans le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020,

sans préjudice de tous dommages et intérêts, et notamment des frais de la procédure de saisie-arrêt.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE1.) par exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2021, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021.

La contre-dénonciation de la prédite saisie-arrêt a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice des 22 et 23 juillet 2021.

Par ordonnance de référé-extraordinaire du 17 septembre 2021, le juge des référés a fait droit à la demande de cantonnement de la saisie pratiquée par les parties requérantes et cantonnée celle-ci à la somme de 132.790.- euros.

La prédite ordonnance du 17 septembre 2021 a été confirmée par un arrêt n° 123/22-VII-REF rendue en date du 29 juin 2022.

En date du 26 avril 2022, la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains des sociétés anonymes SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE7.), de l'établissement public autonome SOCIETE4.), LUXEMBOURG et de l'établissement de droit public SOCIETE8.) a été accordée.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-06554 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 26 mai 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 8 juillet 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a 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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 23 octobre 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

Les parties requérantes

Au dernier stade de leurs écrits, les parties requérantes demandent à voir :

- déclarer bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société coopérative SOCIETE6.),
- dire que les sommes dont le tiers-saisi se reconnaîtra et sera jugé débiteur envers la société SOCIETE1.), seront versées entre les mains des parties requérantes, en déduction et jusqu'à concurrence du montant de leur créance, à savoir la somme en principal de 122.050.- euros, avec les intérêts légaux d'ores et déjà courus, soit la somme totale de 144.338,75 euros,
- dire non-fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) au paiement d'une somme de 61.572,43 euros, et
- condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leurs demandes, les parties requérantes exposent que suivant jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020, la société SOCIETE1.) aurait été condamnée à leur payer la somme de 137.790.- euros.

Ce jugement aurait fait l'objet d'un appel de la part de la société SOCIETE1.).

Suivant arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu en date du 23 novembre 2023, statuant en appel du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) aurait été condamnée à payer :

- à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la somme de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2016, jusqu'à solde, « *somme évaluée à 9.129,25.-€ au jour des présentes, créance en principal, diminuée de 163,57.-€ correspondant à un quart des frais d'appel* » ;
- à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la somme de 26.530.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 30 novembre 2015, jusqu'à solde, « *somme évaluée au jour des présentes à 5.427,87.-€* », ainsi qu'à la somme de 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2016, jusqu'à solde, « *somme évaluée à 8.144,08.-€ au jour des présentes* », et à un quart des frais et dépens de l'instance, « *somme évaluée à 77,11 .-€, créance en principal, diminuée de 163,57.-€ correspondant à un quart des frais d'appel* » ; et
- au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », la somme de 10.000.- euros, « *diminuée de 163,57.-€ correspondant à un quart des frais d'appel* »,

soit un total de 144.338,75 euros.

Les parties requérantes donnent à cet égard à considérer que le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 aurait effectivement été reformé sur certains points, notamment quant au *quantum* réclamé ; le principe-même de la condamnation prononcée à l'encontre de la société SOCIETE1.) n'ayant toutefois pas été remis en cause.

Face aux contestations adverses, les parties requérantes font valoir qu'en pratiquant une saisie-arrêt sur base du jugement rendu en date 9 décembre 2020, elles n'auraient commis aucune voie de fait.

Si le juge des référés n'est certes pas compétent pour toiser le bien-fondé de la procédure de saisie-arrêt, il n'en demeurerait pas moins que l'ordonnance de référé-extraordinaire du 17 septembre 2021 indiquerait clairement que la seule circonstance que le jugement sur lequel la saisie-arrêt est basée est susceptible d'appel ou fait l'objet d'un appel au moment où la saisie est pratiquée serait sans incidence sur la régularité de la saisie.

Cette analyse aurait d'ailleurs été confirmée en appel étant donné que dans son arrêt du 29 juin 2022, la Cour d'appel, siégeant en matière de référé, aurait estimé que la saisie pratiquée sur base du jugement rendu le 9 décembre 2020 ne saurait être qualifiée de voie de fait, même si le jugement en question a été entrepris.

Il découlerait de ce qui précède que la saisie-arrêt est régulière en la forme ; le seul point litigieux demeurant les montants à saisir.

Force serait de constater que le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 aurait été réformé uniquement quant au *quantum* de la créance détenue par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), l'un de leurs postes d'indemnisation ayant été réduit de 37.270.- euros à 26.530.- euros.

Le jugement n'aurait toutefois pas été réformé quant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des intérêts en relation avec les différents postes d'indemnisation, de sorte que ceux-ci seraient dus.

Même si, suivant l'ordonnance de référé-extraordinaire du 17 septembre 2021, confirmée en appel, la saisie a été cantonnée au montant alloué en première instance, à savoir à la somme de 132.790.- euros, le cantonnement ne viserait que l'immobilisation des fonds durant la phase conservatoire de la saisie et ne permettrait pas « *de présumer du montant définitif de la créance* », de sorte que la saisie pourrait partant être validée pour un montant plus élevé que celui qui a fait l'objet du cantonnement.

Eu égard à ce qui précède, il y aurait lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée sur les comptes bancaires détenus par la partie défenderesse auprès de la société coopérative SOCIETE6.) à hauteur de la somme totale de 144.338,75 euros.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle telle que formulée par la société SOCIETE1.) tendant au paiement de la somme de 61.752,43 euros du chef des factures impayées, les parties requérantes font valoir que cette demande concerne le fond du litige tel qu'il résulte de l'acte d'assignation du 30 novembre 2015 et dans le cadre duquel PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont effectivement admis ne pas avoir encore payé certaines factures à la société SOCIETE1.).

Or, tel que développé dans l'acte d'assignation du 30 novembre 2015, les sommes non payées à la société SOCIETE1.) auraient d'ores et déjà été déduites des montants réclamés à cette dernière. D'ailleurs, il ne serait pas contesté en cause que les factures en question porteraient sur des montants nettement moindres que ceux redus par la société SOCIETE1.) aux termes de l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV du 23 novembre 2023. Pour les parties requérantes de conclure que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) serait à rejeter pour manque de fondement.

En ce qui concerne la demande de sursoir à statuer telle que formulée par la société SOCIETE1.) au motif que la Cour d'appel n'aurait pas tranché tous les points du litige, dès lors qu'un « *nombre prétendument non négligeable d'éléments* » ferait encore l'objet d'une expertise ordonnée par le tribunal de renvoi suite à l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV du 23 novembre 2023, les parties requérantes s'y opposent en faisant valoir que la Cour d'appel aurait définitivement condamné la société SOCIETE1.) à payer aux parties requérantes les montants dus, de sorte que l'expertise ordonnée en cause serait sans incidence sur la validité des créances détenues par les parties requérantes à l'encontre de la société SOCIETE1.). De surcroît, tout laisserait à penser que cette expertise ne ferait qu'augmenter le *quantum* des condamnations de la société SOCIETE1.).

Dès lors, la demande adverse tendant au sursis à statuer serait pareillement à rejeter pour manquer de tout fondement.

La société SOCIETE1.)

Dans le dispositif de ses conclusions récapitulatives, la société SOCIETE1.) demande acte qu'elle conteste :

-les montants réclamés par les parties requérantes tant en leur principe qu'en leur *quantum*, alors qu'ils ne correspondraient pas à l'arrêt de la Cour d'appel ayant réformé le jugement servant de base à la procédure de saisie-arrêt et
-les intérêts réclamés par les parties requérantes, faute de décomptes dressés expliquant les montants réclamés.

À titre principal, elle demande à voir dire la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021 nulle, sinon irrecevable, sinon à voir ordonner la mainlevée pure et simple sur les comptes bancaires ouverts auprès de la société coopérative SOCIETE6.), et de dire que la partie tierce-saisie peut se libérer valablement entre les mains de la partie débitrice-saisie des sommes bloquées sur ses comptes bancaires.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à lui payer une somme de 61.572,43 euros, sinon de 59.571,28 euros, avec les intérêts légaux à partir du commandement de payer du 21 novembre 2014, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, du chef des factures suivantes :
n° SA/WP/03/06/2014 d'un montant de 29.785,64 euros ;
n° SA/WP/03/08/2014 d'un montant de 14.892,82 euros ;
n° SA/WP/03/12/2014 d'un montant de 14.892,82 euros ;
ainsi que du chef d'une facture supplémentaire PERSONNE5.) du 11 décembre 2014 d'un montant de 469,63 euros ;
d'une facture du compteur électrique SOCIETE9.) du 15 mars 2015 d'un montant de 862.- euros et
du chef de solde des factures antérieurement émises d'un montant de 2.000,68 euros,
et par voie de compensation, d'amputer le montant réclamé par les parties requérantes principalement de la somme de 62.903,59 euros, sinon subsidiairement de la somme de 61.572,43 euros, sinon plus subsidiairement encore de la somme de 59.571,28 euros, en réduisant ainsi la somme réclamée par les parties requérantes de 122.050.- euros, principalement à celle de 59.146,41 euros, sinon de 60.477,57 euros, sinon plus subsidiairement de 62.478,72 euros,

À l'appui de cette demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que dans leur acte introductif d'instance, les parties PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient expressément admis redevoir à la société SOCIETE1.) la somme de 61.572,43 euros à titre de solde de factures impayées mais se seraient par la suite « *égarées et ont contesté cette dette pourtant antérieurement reconnue* ».

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de surseoir à statuer en attendant l'issue des procédures inscrites sous les rôles numéros 173.678, 176301 et 184261 et dont une mesure d'instruction aurait été ordonnée en les termes suivants, et serait toujours en cours :

« *1. dresser un état des lieux litigieux, en opérant un constat détaillé des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, inachèvements et dysfonctionnements apparus à la résidence « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE4.), et plus particulièrement,*
2. déterminer la conformité des matériaux de construction utilisés avec ceux prévus par le cahier des charges,
« 4. » procéder au mesurage complet de l'appartement appartenant à PERSONNE6.) et à PERSONNE4.) et en dresser un plan reprenant ces mesures,
5. déterminer si la bande de granit prévue par le cahier des charges a été réalisée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sur la terrasse de PERSONNE6.) et PERSONNE4.),
6. déterminer la classe énergétique de la résidence « ALIAS1.) » et établir un passeport énergétique,
7. évaluer et chiffrer les coûts de chauffage en relation avec la classe énergétique de l'immeuble,
8. faire établir un nouveau cadastre vertical pour la résidence « ALIAS1.) »,
9. déterminer la cause et les origines des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnement constatés affectant ledit immeuble,
10. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,
II. chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés ».

Dans la mesure où la Cour d'appel n'aurait pas tranché tous les points du litige, « *un nombre non-négligeable faisant encore l'objet d'une expertise ordonnée par les premiers juges qui devra reprendre suite à l'arrêt intervenu* », l'on « *ne saurait dès lors savoir aujourd'hui quel montant sera dû par qui à qui* », de sorte que la demande de sursis à statuer serait justifiée.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes formulées par les parties requérantes, la société SOCIETE1.) demande à ce que chacune d'elles soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance, sinon à voir instituer un partage qui lui sera largement favorable, et l'exécution provisoire du présent jugement.

Au soutien de ses prétentions, la société SOCIETE1.) fait valoir que la procédure de saisie-arrêt menée par les parties requérantes serait nulle, sinon irrecevable, notamment :

- au regard de l'article 9 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'en l'absence de titre commun, chacune des parties requérantes aurait dû agir par saisie-arrêt séparée et faire une assignation propre. En l'espèce, elles présenteraient une demande de condamnation et de validation d'une seule saisie-arrêt pratiquée dans un même corps d'assignation. Or, les différentes demandes formulées reposeraient sur des causes inexistantes ou différentes ;

- étant donné que la décision de procéder à une saisie-arrêt aurait dû être prise en une assemblée générale des copropriétaires en application de l'article 14, alinéa 3, de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété, la saisie-arrêt pratiquée au nom du syndic serait en tout état de cause irrecevable ;

- étant donné que le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 sur lequel repose la saisie-arrêt a été frappé d'appel. Ainsi, tant l'exécution que l'autorité de chose jugée du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 seraient suspendues par l'effet de l'appel interjeté, le titre invoqué ne contiendrait donc aucune obligation exécutoire à charge de la société SOCIETE1.) et ne se suffirait pas à lui-même. La saisie-arrêt telle que pratiquée serait donc illicite et constituerait un trouble manifestement illicite ;

- en sus de ne pas disposer d'un titre exécutoire, les parties requérantes ne rapporteraient pas la preuve ni d'une menace dans le recouvrement, ni d'un dommage imminent. Au contraire, il serait constant en cause que la société SOCIETE1.) disposerait d'un patrimoine suffisant permettant un éventuel recouvrement, de sorte que le risque ne serait pas caractérisé et les parties requérantes n'auraient disposé d'aucune raison valable pour pratiquer saisie-arrêt.

Ensuite, la société SOCIETE1.) demande, à titre principal, l'annulation, sinon la réformation du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 rendu en date du 9 décembre 2020. Elle fait valoir qu'en retenant sur base de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, ce qui suit : « *En omettant de déposer sa farde de procédure, Maître Ferdinand BRUG n'a pas respecté les dispositions de la loi du 20 juin 2020 précitée et n'a partant pas réitéré ses moyens à l'audience. Par conséquent le tribunal n'a pas à examiner les prétentions émises par Me Ferdinand BRUG* », le tribunal aurait, dans son jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020, soulevé un texte qu'il estime d'ordre public sans en avoir au préalable informé les parties. Or, en soulevant d'office un texte qu'il considère d'ordre public - de surcroît en outrepassant ses pouvoirs -, le tribunal aurait eu l'obligation d'informer les parties afin de leur permettre de prendre position par rapport au texte, et notamment quant à la sanction qu'il entend y réserver. En omettant de ce faire, le tribunal aurait violé les droits de la défense de la société SOCIETE1.). En cas d'annulation, voire de réformation du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020, la société SOCIETE1.) demande le renvoi de l'affaire en prosécution de cause devant « *le tribunal* », dès lors qu'elle ne saurait être privée du double degré de juridiction « *dans une affaire qui au fond est d'une certaine complexité* ».

Quant au bien-fondé des montants réclamés, la société SOCIETE1.) indique « *interjette*[r] *appel contre l'ensemble des chapitres du jugement entrepris qui ont soit retenu sa responsabilité, soit l'ont condamnée, soit ont à tort ordonné une expertise* ».

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal rejette d'ores et déjà la demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'annulation, sinon la réformation du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 ; ce tribunal n'étant pas le juge naturel pour connaître d'une telle demande, il ne lui appartient pas de se prononcer sur les reproches formulés par la société SOCIETE1.) à l'égard du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 et plus amplement développés aux pages 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 de ses conclusions récapitulatives notifiées en date du 13 janvier 2025.

3.1. Quant à la régularité de la procédure de saisie-arrêt

La société SOCIETE1.) critique de nullité, sinon d'irrecevabilité la saisie-arrêt pratiquée à son encontre en ce que les parties requérantes auraient, en l'absence de titre commun, dû agir par acte d'assignation séparé au regard de l'article 9 du Nouveau Code de procédure civile (i) ; qu'elles auraient pratiqué la saisie-arrêt litigieuse sur base d'un jugement frappé d'appel et dont l'effet serait suspendu (ii) ; qu'une décision d'agir en vertu de l'article 14, alinéa 3, de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété, n'aurait pas été prise par le syndicat (iii) ; et qu'en tout état de cause, les parties requérantes ne rapporteraient pas la preuve ni d'une menace dans le recouvrement, ni d'un dommage imminent (iv).

Aux termes de l'article 695, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, « [t]*out exploit de saisie-arrêt ou opposition, fait en vertu d'un titre, contiendra l'énonciation du titre et de la somme pour laquelle elle est faite : si l'exploit est fait en vertu de la permission du juge, l'ordonnance énoncera la somme pour laquelle la saisie-arrêt ou opposition est faite, et il sera donné copie de l'ordonnance en tête de l'exploit*. »

Selon l'article 699 dudit code, « [d]*ans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité » et l'article 700 ajoute que « [d]ans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite*. »

Tout d'abord, le tribunal constate d'une part, que l'exploit de dénonciation du 14 juillet 2021 a été signifié à la société SOCIETE1.) dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du 12 juillet 2021 et qu'il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir une grosse en forme exécutoire du jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 rendu entre parties par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation d'un jugement du 11 juillet 2018 ; la date, ainsi que le montant pour lequel elle est pratiquée, et d'autre part, que l'exploit de contre-dénonciation a été signifié aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice des 22 et 23 juillet 2021.

Le tribunal rappelle que dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre d'une part la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt (cf. Référé Luxembourg, 28 novembre 1986, n° 1304/86 ; Référé Luxembourg, 4 septembre 1987, n° 906/87 ; HOSCHEIT (T.), La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p.44).

La phase conservatoire qui aboutit au jugement de validité peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non.

Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.44).

La saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre authentique ou privé (article 693 du Nouveau Code de procédure civile), soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie (article 694 dudit code).

En l'absence d'un titre exécutoire, le juge, saisi sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile, statue sur l'apparence de certitude de la créance pour émettre une ordonnance d'autorisation, laquelle est transmise au tiers-saisi, qui devra attester de la réception de celle-ci par le biais d'une déclaration affirmative et procéder aux retenues.

Au stade de cette phase conservatoire, lorsqu'il s'agit de mettre les fonds saisis sous main de justice, il faut, mais il suffit, que le saisissant puisse se prévaloir à l'égard du débiteur saisi d'une créance certaine dans son principe.

Le magistrat appelé à accorder l'autorisation de saisir-arrêter, en l'absence de pouvoir pour trancher le fond, se contente d'une apparence de certitude atténuée pour délivrer ou non l'autorisation (cf. CA, 7 mai 2008, BIJ 3/09, p. 8).

Les titres authentiques visés par l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile peuvent être des actes notariés ou des décisions de justice (arrêts, jugements, ordonnances luxembourgeoises ou étrangères) (cf. JPE, 28 juin 1991, n° 2278/91), peu importe qu'il s'agisse de décisions ayant statué en matière de référé ou au fond, qu'elles soient susceptibles d'une voie de recours ou même en fassent l'objet (cf. Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98303477 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98307233 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1985, LJUS 98506929).

Les titres privés qui peuvent justifier la saisie-arrêt dans cette première phase peuvent quant à eux être constitués par tout écrit constatant une créance au profit du saisissant à l'égard du débiteur saisi. Il peut s'agir par exemple de factures, de chèques ou effets de commerce impayés ou de promesses de payer.

Dans tous les cas, il faut que le titre invoqué établisse l'existence d'une obligation ou d'une condamnation entraînant une créance.

Il appartient au juge saisi du litige à l'issue de la procédure de déterminer si le titre invoqué pouvait valablement être invoqué à l'appui de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.52).

À l'instar de ce qui a été exposé supra, lorsque le saisissant ne dispose pas de titre exécutoire, l'instance en validation est accompagnée en principe d'une instance au fond appelée à toiser la question de l'existence d'une créance au profit du saisissant.

La validation ne peut dès lors être prononcée qu'au vu du constat de l'existence de cette créance et à la suite d'une condamnation expresse et formelle à cet égard.

La question qui se pose en l'absence de condamnation préalable est celle de savoir dans quels cas le juge de la saisie peut y suppléer.

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, le juge peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée.
Mais pour pouvoir pratiquer une saisie-arrêt, il est indispensable que le saisissant dispose, au moment de la saisie, d'une créance contre le saisi qui soit à la fois certaine dans son principe et exigible.

En effet, il ne suffit pas que la créance présente au jour du jugement, ou par l'effet du jugement, ces caractéristiques. Elles doivent être réunies au jour de l'exploit de saisie.

La jurisprudence est fixée en ce sens que, pour que la saisie-arrêt ne soit pas frappée de nullité, il faut que le saisissant soit en mesure de prouver qu'il y a certitude acquise de l'existence d'une créance à son profit et cette certitude doit exister dès le jour où la saisie est pratiquée (cf. TAL, 2 mai 1906, Pas. 9, p. 153 ; CA, 26 septembre 1980, Pas. 25, p. 134 ; TAL, 9 février 1984, n° 125/84 ; TAL, 13 février 1985, n° 99/85 ; CA, 7 novembre 1990, n° 11290).

Il n'est cependant pas requis que la créance cause de la saisie soit définitivement liquidée, c'est-à-dire déterminée dans son *quantum* au jour de la saisie.

En effet, seule la liquidation de la créance peut être différée jusqu'au jour du jugement de validation, alors que la créance cause de la saisie doit être certaine et exigible dès le jour où la saisie est pratiquée.

La détermination des caractéristiques de la créance ayant motivé la saisie au jour où celle-ci est pratiquée a une influence déterminante sur l'issue de l'instance en validité, car lorsque l'une ou l'autre de ces conditions de certitude et d'exigibilité n'est pas remplie, la saisie-arrêt encourt la nullité.

Aussi a-t-il été expressément décidé que le juge saisi d'une demande en validation d'une saisie-arrêt doit examiner, non pas s'il y a un principe certain de créance, c'est-à-dire une vocation à être créancier, tiré soit d'une disposition légale, soit d'un contrat, mais s'il existe une créance certaine et non douteuse (cf. CA, 27 octobre 1976, n° 4088).

Une créance est exigible lorsque son montant peut être réclamé, c'est-à-dire lorsqu'elle est échue.

Elle est certaine quand elle est franche de toute contestation, ferme, pure et simple. Selon une jurisprudence rendue en la matière, « *une créance est certaine quand elle n'est pas sérieusement contestée ou quand son existence n'est pas légitimement contestable* » (cf. TAL, 8 décembre 1983, n° 28666).

Par conséquent, ne remplit pas les conditions de certitude, la créance faisant l'objet d'une contestation sérieuse (cf. TAL, 14 mai 1930, Pas. 12, p. 500 ; CA, 26 septembre 1980, Pas. 25, p. 134 ; CA, 7 novembre 1990, n° 11290) et qui rend partant douteuse l'existence de la créance (cf. TAL, 30 avril 1958, Pas. 17, p. 334).

Les principes régissant la matière étant rappelé, il est constant en cause que la saisie-arrêt litigieuse a été pratiquée sur base d'un jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 prononçant une condamnation à l'encontre de la société SOCIETE1.) au paiement de différentes sommes d'argent au profit de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », que ce jugement a donné lieu à un arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel en date du 23 novembre 2023, et que ce tribunal est uniquement saisi d'une demande en validation de la créance détenue par les parties requérantes sur base des prédites décisions de justice.

(i) Dans la mesure où le tribunal n'est pas saisi d'une demande en condamnation à l'égard de la société SOCIETE1.) mais simplement d'une demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021 sur base d'un titre commun à savoir le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020, ayant donné lieu à l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV du 23 novembre 2023, les moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité tendant au non-respect de l'article 9 du Nouveau Code de procédure disposant que « *lorsque plusieurs demandes formées par la même partie contre le même défendeur et procédant de causes différentes sont réunies dans une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la nature et la valeur de chaque demande considérée isolément. Si les demandes réunies procèdent de la même cause, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la valeur totale de ces demandes* », sont à écarter pour défaut de pertinence.

(ii) Étant donné qu'au jour de la saisie-arrêt, les parties requérantes disposaient d'un jugement de condamnation à l'égard de la société SOCIETE1.), elles ont satisfait aux conditions ci-avant exposées, sans qu'il n'ait lieu d'analyser si ce jugement ait ou non été entrepris. Le moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité tenant aux effets suspensifs d'un jugement frappé d'appel, est partant à écarter, étant rappelé qu'il n'est pas nécessaire, au stade de la phase conservatoire de la saisie-arrêt, que le titre dont dispose le saisissant soit d'ores et déjà coulé en force de chose jugée.

(iii) L'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prescrit que 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.

Dans la mesure où le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » agit en recouvrement judiciaire d'une créance sur base d'un titre exécutoire, il n'a pas besoin d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires à cette fin, de sorte que le moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité tiré du non-respect de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, est pareillement à rejeter.

(iv) La saisie-arrêt ayant été formée sur base d'un titre exécutoire, le moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité tiré de l'absence de preuve d'une menace dans le recouvrement ou d'un dommage imminent est à écarter pour défaut de pertinence.

Dès lors, eu égard aux développements qui précèdent, la procédure de saisie-arrêt initiée à l'encontre de la société SOCIETE1.) est à déclarer régulière.

3.2. Quant à la demande en validation de la saisie-arrêt

Dans l'hypothèse où le créancier saisissant fait valoir qu'il dispose d'un titre exécutoire, tel le cas en l'espèce, le rôle du tribunal, statuant sur la validité de la saisie, est réduit.

Le caractère certain, liquide et exigible de la créance est constaté par ce titre.

Le tribunal se borne dès lors à vérifier la régularité de la procédure et à constater l'existence et l'efficacité du titre.

Il n'a donc pas à se prononcer sur le bien-fondé de la créance, mais seulement sur le caractère exécutoire du titre qui constate l'existence de cette créance.

À cet effet, il faut que le tribunal vérifie tout d'abord s'il s'agit d'un titre exécutoire, soit en pratique un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ou d'une décision de justice remplissant les conditions d'avoir autorité de chose jugée au principal, d'être munie de la formule exécutoire, d'avoir été régulièrement signifiée et de comporter une condamnation à payer un certain montant (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p. 56 et suivants ; Cour de cassation, 30 novembre 2000, n° 45/00 ; TAL, 11 février 2009, n^{os} 63691 et 64709).

Il s'entend que les décisions de justice visées doivent être réellement exécutoires en ce sens que leur force exécutoire ne doit pas être suspendue par l'existence ou l'exercice d'une voie de recours ayant effet suspensif, à savoir l'opposition ou l'appel. La question ne se pose pas pour les décisions pour lesquelles l'exécution provisoire a été ordonnée, aucune voie de recours ordinaire n'étant en mesure de leur ôter leur caractère exécutoire.

Dans toutes les autres hypothèses cependant, le juge ne peut valider la saisie-arrêt qu'à condition, soit que les délais des voies de recours ordinaires soient expirés, soit que l'instance engagée suite à l'exercice de la voie de recours soit achevée.

Il appartient alors au demandeur en validation de rapporter la preuve que ces conditions sont réunies, soit en versant des certificats de non-opposition, respectivement de non-appel, soit en produisant la décision rendue sur l'exercice de la voie de recours, qui doit également remplir les conditions pour pouvoir être exécutée.

En l'absence de ces conditions conférant force exécutoire à une décision de justice existante, le juge saisi de la demande en validation ne peut prononcer celle-ci, mais doit en principe surseoir à statuer en attendant que toutes ces conditions soient remplies (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p. 57), étant rappelé que pour pouvoir valider la saisie-arrêt, la juridiction doit constater que la créance est, au jour du jugement, certaine, exigible et définitivement liquidée.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que la demande en validation de la saisie-arrêt est fondée sur l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel en date du 23 novembre 2023, suite au jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020, cet arrêt ayant :

« *dit l'appel principal de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondé,*

par réformation partielle,

dit non fondées la demande principale en indemnisation des frais de remise en état du jardin et celle en indemnisation du fait de l'inachèvement des travaux de peinture dans l'appartement formulées par PERSONNE6.) et PERSONNE4.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

partant, condamn[é] *la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer PERSONNE6.) et PERSONNE4.) la somme de 26.530 € (37.270 - (4.240 + 7.500)), avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.*

déclar[é] *recevables les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigées contre PERSONNE6.) et PERSONNE4.) ainsi que contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),*

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE6.) et PERSONNE4.),

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondée en ce qui concerne la demande en condamnation de 862 €,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée en son principe en ce qu'elle porte sur le paiement de la dernière tranche,

quant au quantum de cette demande, renvo[yé] *ce point devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en attendant l'issue de la mesure d'expertise relative aux vices, malfaçons et défauts de conformité, affectant l'immeuble,*

rejet[é] *les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,*

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel [en les imposant] *pour un quart à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), pour un quart à PERSONNE6.) et PERSONNE4.), pour un quart à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour un quart au Syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) »,*

confirm[é] *le jugement entrepris pour le surplus,*

renvo[yé] *l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement*. »

L'arrêt précité a confirmé le jugement civil n° 2020TALCH01/00371 du 9 décembre 2020 en ce qui concerne les montants alloués à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », à savoir d'avoir : « *condamn*[é] *la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 45.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde,* » et « *au syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » la somme de 10.000.- euros »* et d'avoir retenu que la société SOCIETE1.) redoit à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), un montant de 40.320.-euros, au titre d'indemnité de retard d'achèvement, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde.

En l'espèce, force est de constater que l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel du 23 novembre 2023 est revêtu de la formule exécutoire, qu'il a été signifié en date du 11 janvier 2024 à la société SOCIETE1.) et qu'il constate la créance liquide et exigible des parties requérantes à l'égard de la société SOCIETE1.).

Au vu de l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV du 23 novembre 2023, valablement signifié, le tribunal se doit de retenir que les parties requérantes disposent d'un titre exécutoire permettant de valider la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la partie tierce-saisie.

Les contestations de la société SOCIETE1.) se rapportant au bien-fondé des créances réclamées, telles que plus amplement développées aux pages 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 de ses conclusions récapitulatives notifiées en date du 13 janvier 2025 ne sont pas pertinentes dès lors que ce tribunal n'est pas saisi du fond du litige se muant entre les parties. Tel que précédemment relevé, il incombe en l'espèce uniquement au tribunal de vérifier la régularité de la procédure de saisie-arrêt et de constater l'existence et l'efficacité du titre invoqué à l'appui.

Dans le même ordre d'idées, en présence d'un titre exécutoire remplissant les conditions relevées ci-avant tenant au caractère exécutoire du titre, la demande de surséance à statuer telle que formulée par la société SOCIETE1.) en attendant l'issue de sa demande reconventionnelle, sinon des opérations d'expertise, n'est pas fondée ; le rôle de ce tribunal étant limité à constater l'existence et l'efficacité du titre.

Actuellement, les parties requérantes demandent la validation de la saisie-arrêt pour la somme en principal de 144.338,75 euros entre les mains de la seule société coopérative SOCIETE6.).

Il y a lieu de rappeler qu'en procédant au cantonnement, le juge des référés ne prend position que par rapport à la créance probable du saisissant en appréciant si elle a un caractère de certitude suffisant, et non sur la validité de la saisie elle-même (cf. Référé Luxembourg 29-08-1986, n° 933/86 ; Référé Luxembourg 12-07-1991, n° 1166/91 ; Pasicrisie, T.24, n°2/1994, Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, précité).

Ceci signifie concrètement que le tribunal saisi d'une demande en validation de la saisie-arrêt n'est pas lié par la décision du juge des référés de cantonner la saisie-arrêt, de sorte que le tribunal n'est pas lié par le cantonnement opéré suivant ordonnance de référé-

extraordinaire du 17 septembre 2021 à 132.790.- euros, confirmé en appel par un arrêt n° 123/22-VII-REF rendu en date du 29 juin 2022.

Toutefois, le tribunal relève que la validation d'une saisie-arrêt est limitée par rapport à l'objet de la saisie et par rapport à l'autorisation de saisir.

Le tribunal ne peut valider une saisie ni pour des montants supérieurs à la saisie ou à l'autorisation de saisir, ni pour des chefs de créance qui sont exclus de la saisie ou de l'autorisation de saisir.

En l'occurrence, l'exploit de saisie a porté sur la somme principale de 132.790.- euros, ventilée comme suit :

- la somme de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2016, jusqu'à solde : créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- la somme de 37.270.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jusqu'à solde, ainsi que la somme de 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde : créance de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ; et
- la somme de 10.000.- euros : créance du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) ».

Le tribunal rappelle que suivant l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel du 23 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) « *la somme de 26.530 € (37.270 - (4.240 + 7.500), avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde*. ».

Le jugement entrepris a été confirmé en ce qui concerne les créances respectives de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », fixées à la somme de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2016, jusqu'à solde (au profit de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)), respectivement à 10.000.- euros (au profit du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) »), et la créance de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'un montant de 40.320.- euros, au titre d'indemnité de retard d'achèvement, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde.

En l'espèce, il ne ressort d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) ait procédé au paiement des créances dont disposent PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », en vertu de l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel du 23 novembre 2023, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société coopérative SOCIETE6.) à concurrence des sommes suivantes : 26.530.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ; 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde ; 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde, et 10.000.- euros, en sus des frais et dépens de l'instance d'appel, et de déclarer la demande en validation de la saisie-arrêt telle que pratiquée par les parties requérantes non fondée pour le surplus.

3.3. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

En l'espèce, la société SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une somme de 61.572,43 euros, sinon de 59.571,28 euros, du chef des factures non payées.

Outre le constat que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement des factures non payées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est actuellement pendante devant le tribunal de renvoi suite à l'arrêt civil n° 149/23-VIII-CIV rendu par la Cour d'appel du 23 novembre 2023, la société SOCIETE1.) ne saurait formuler une telle demande dans le cadre de la présente instance statuant uniquement sur la validation de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit d'huissier du 12 juillet 2021.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) ne remplit en effet pas la condition de connexité requise avec la demande principale pour être recevable.

Il y a partant lieu de déclarer la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement des factures restées en souffrance, irrecevable.

3.4. Quant aux demandes accessoires

3.4.1. Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, compte tenu de l'issu du litige, la demande en exécution provisoire du présent jugement telle que formulée par la société SOCIETE1.) est sans objet.

3.4.2. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant les parties requérantes que la société SOCIETE1.) sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande formulée en ce sens.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des parties requérantes l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, la demande des parties requérantes en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée à concurrence de 1.000.- euros.

3.4.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE1.) est à condamner aux entiers frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit non fondés les moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité de la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021 tels que soulevés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

partant, en déboute,

dit la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021 recevable et partiellement fondée,

partant, pour assurer le recouvrement de la somme de 26.530.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ; de 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde ; de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde et de 10.000.- euros, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée le 12 juillet 2021 par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » entre les mains de la société coopérative SOCIETE6.) sur les sommes, avoirs, deniers et valeurs qu'elle a, doit ou devra à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

dit que les sommes, avoirs, deniers et valeurs qu'elle a ou aura, doit ou devra à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. seront par elle versés entre les mains de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » en déduction et jusqu'à concurrence de la somme de 26.530.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ; de 40.320.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde ; de 45.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2016, jusqu'à solde et de 10.000.- euros, en sus des frais et dépens de l'instance d'appel,

déboute et ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pour le surplus,

dit irrecevable la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des factures non-payées,

dit la demande en paiement d'une indemnité de procédure telle que formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en octroi d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de la présente instance.