Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00208

Audience publique du mercredi, 10 décembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-05310

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juin 2022,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Claude DERBAL, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE2.), employée privée, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 juin 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le SOCIETE2.) »), comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, a assigné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Anne BAULER s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 6 juillet 2022.

Maître Claude DERBAL s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 21 juillet 2022.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-05310. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e chambre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 16 septembre 2025 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 26 novembre 2025. À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, **le SOCIETE2.)** demande :

- à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant actualisé au 1er septembre 2024 de 40.421,23.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 août 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;

- s'il appartenait au SOCIETE2.) d'opérer une ventilation de sa demande entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il demande de condamner chacun pour moitié du montant réclamé;

- à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 2.000.-euros à titre de frais et honoraires d'avocat déboursés;

- à voir déclarer les demandes reconventionnelles d' PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à son encontre non fondées;

- à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE2.) fait valoir que PERSONNE3.) était propriétaire d'un appartement dans l'immeuble de la résidence ALIAS1.).

Suivant acte de décès ? du DATE1.), PERSONNE3.) serait entretemps décédée, laissant comme héritiers, ses enfants PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ne serait pas contesté par PERSONNE2.) qu'elle est héritière pour moitié de la succession de feu PERSONNE3.).

PERSONNE2.), en tant qu'héritière à parts égales avec son frère, détiendrait en indivision l'appartement avec toutes ses dépendances.

Cette dernière soutiendrait que son frère occuperait l'appartement depuis 2009 et depuis le décès de feu PERSONNE3.), de manière exclusive.

De son côté, PERSONNE1.) contesterait occuper de manière exclusive l'appartement, mais n'occuperait que la chambre.

En faisant l'aveu de l'occupation de la chambre, PERSONNE1.) ferait l'aveu de l'occupation de l'appartement. Si tel ne devait pas être le cas, il lui appartiendrait de prouver qu'il n'utilise pas la cuisine, le séjour, ainsi que la salle de bains et qu'il se limite à la chambre.

Quant au soi-disant prêt à usage que sa mère lui aurait accordé, il serait à prouver par celui-ci.

PERSONNE2.) préciserait que la procédure en partage de la succession serait bloquée en raison du comportement de son frère, PERSONNE1.), qui refuserait de trouver un accord à l'amiable, notamment en ce qui concerne la vente de l'appartement.

Finalement, PERSONNE2.) mentionnerait qu'elle aurait été obligée de s'acquitter des frais engendrés au décès de sa mère.

Or, le litige opposant les héritiers ne permettrait en aucun cas de se soustraire au paiement des charges encourues par l'appartement dont PERSONNE2.) aurait hérité au même titre que son frère et pour lequel elle serait devenue propriétaire en indivision.

Même si PERSONNE1.) ne semblerait pas vouloir faciliter le partage et la liquidation de la succession, le SOCIETE2.) ne pourrait se voir opposer de tels arguments.

PERSONNE3.) serait décédée en date du DATE1.), et depuis lors, aucun paiement n'aurait été effectué, alors que les charges s'accumuleraient au fil des mois et cette

situation ne saurait durer indéfiniment sous peine d'impacter la copropriété dans son ensemble.

Le SOCIETE2.) ne serait plus en mesure d'attendre indéfiniment qu'une éventuelle issue judiciaire intervienne.

PERSONNE2.) verserait le jugement rendu en date du 10 février 2023 se prononçant quant à l'opposition formée par PERSONNE1.), opposition déclarée non fondée. A la suite de ce jugement, PERSONNE1.) aurait décidé de faire appel, ce qui empêcherait la liquidation de la succession.

Le SOCIETE2.) ne pourrait que constater l'inertie et l'absence d'issue juridique définitive quant au partage de la succession. Toutefois, même si PERSONNE2.) n'est pas à l'initiative de ces manœuvres dilatoires, elle resterait débitrice, à l'instar de son frère, envers le SOCIETE2.).

En tant que copropriétaire, feu PERSONNE3.) devrait, en effet, s'acquitter d'avances mensuelles et de charges.

Depuis le décès de PERSONNE3.), tant les avances sur charges que les charges ne seraient plus payées et il appartiendrait aux héritiers de la défunte à qui la dette a été transmise, de s'en acquitter.

Par courrier du 29 janvier 2021, le syndic de la copropriété aurait réclamé le paiement du montant impayé depuis le décès de PERSONNE3.).

Par courrier du 10 février 2021, PERSONNE1.) aurait informé le syndic qu'il acceptait la succession sous bénéfice d'inventaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contesteraient pas avoir accepté la succession ni qu'ils sont les uniques héritiers de la défunte.

Aucun paiement n'aurait toutefois été effectué par les héritiers.

Par courrier d'avocat du 4 août 2021, le SOCIETE2.) aurait mis en demeure les héritiers de payer le montant de 14.487,96.-euros.

En réponse à ce courrier, l'avocat d'PERSONNE2.) aurait informé le SOCIETE2.) de la procédure de licitation de l'appartement en cours et aurait reconnu le principe des frais et avances réclamés. Elle aurait encore sollicité les pièces justificatives de la demande en paiement.

Par courrier du 17 août 2021, le SOCIETE2.) aurait communiqué au mandataire d'PERSONNE2.) les procès-verbaux d'assemblée générale de 2019 et 2020, ainsi que la répartition pour l'exercice de 2019.

Désormais, toutes les pièces justificatives auraient été versées, de sorte que le montant réclamé serait établi et ne pourrait valablement être contesté.

Le montant ressortirait notamment des décomptes individuels établis par le syndic et approuvés en assemblées générales des 16 juillet 2019 (approbation des comptes au 31 décembre 2018), 5 juillet 2021 (approbation des comptes au 31 décembre 2019) et 23 janvier 2023 (approbation des comptes au 31 décembre 2021).

Le SOCIETE2.) verserait désormais également le procès-verbal d'assemblée générale du 4 décembre 2023 approuvant les comptes de gestion de l'exercice écoulé de l'année 2020, ainsi que pour l'année 2022.

Pour les avances sur charges de l'exercice 2022, le budget prévisionnel aurait été adopté par assemblée générale du 23 janvier 2023.

Pour les avances sur charges de l'exercice 2023, le SOCIETE2.) verserait un détail du nouveau budget avec le montant des avances à charge d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

Le SOCIETE2.) verserait également un détail du nouveau budget pour l'exercice 2024, voté lors de la dernière assemblée générale du 4 décembre 2023 et reprenant le montant des avances à charge d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), soit 372,85.-euros.

Il estime que les montants réclamés seraient dus.

Par courrier du 28 septembre 2021, le SOCIETE2.) aurait d'ailleurs rappelé à PERSONNE2.) qu'aucun paiement n'était intervenu en faveur de la copropriété.

En vertu de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, chaque copropriétaire serait tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

En tout état de cause, après le décès, les biens du défunt seraient la propriété indivise des héritiers.

Il appartiendrait donc à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de régler les charges de copropriété afférentes dudit appartement.

Chaque coindivisaire serait par conséquent tenu de payer les charges qui sont dues.

En vertu du décompte actualisé au 1er septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient redevables d'un montant total de 40.421,23.-euros.

Étant donné qu'aucune charge n'aurait été payée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), leur dette ne cesserait d'augmenter de mois en mois et il serait dès lors nécessaire d'actualiser le montant dans les conclusions.

Rien n'empêcherait actuellement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer un montant chaque mois afin de limiter leur dette.

L'équilibre financier de la copropriété serait menacé en raison de cet important montant impayé.

PERSONNE2.) aurait eu parfaitement connaissance, au même titre qu'PERSONNE1.), que des charges étaient impayées et qu'il leur appartenait de les payer, en tant qu'héritiers légaux.

En dépit de plusieurs rappels et d'un courrier de mise en demeure, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient jamais fait droit à la demande du syndic qui aurait le devoir de recouvrir les montants dus à la copropriété.

PERSONNE2.) se serait contentée, par courrier d'avocat, d'informer le SOCIETE2.) qu'une procédure de licitation de l'appartement était en cours, tout en reconnaissant le principe des frais et avances réclamés.

Au vu de l'attitude négligente d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), mais surtout du délai dont ils ont pu bénéficier, le SOCIETE2.) aurait donc décidé de procéder par voie de saisie-arrêt spéciale à l'encontre d'PERSONNE2.), son frère n'étant pas affilié auprès du centre commun de la sécurité sociale en qualité de travailleur salarié.

Le SOCIETE2.) fait finalement valoir que la procédure en partage de la succession serait à distinguer de la présente affaire, alors que tant les parties, que l'objet et la cause seraient différents. Il serait compréhensible qu'PERSONNE2.) compte sur l'argent de la succession pour payer éventuellement sa dette, mais le SOCIETE2.) ne pourrait se voir opposer le blocage de la liquidation de la succession pour ne pas exécuter ses obligations.

Par conséquent, il appartiendrait à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de régler les charges de copropriété afférentes dudit appartement.

Quant à la nullité sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour absence de ventilation, le SOCIETE2.) fait valoir que la question ne se poserait pas sous l'angle de la division de la demande entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), puisque justement il ne serait pas soutenu que chacun d'eux ne serait tenu qu'à une partie du dommage allégué.

Il serait au contraire demandé qu'ils soient tenus solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout.

Le fait qu'PERSONNE1.) soutienne que l'article 870 du Code civil s'applique, n'entraînerait pas l'irrecevabilité de l'assignation pour cause de libellé obscur.

De même, une supposée violation dudit article soulevée par PERSONNE1.) ne permettrait pas de justifier que l'acte soit entaché d'un soi-disant libellé obscur.

En ce sens, il ne serait pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basé l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande.

Ce serait la solution juridique qui importerait et non pas la différence entre les éléments de faits composant chacune des affaires.

En outre, la question de savoir si la demande emporte une obligation solidaire ou non dans le chef d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) relèverait de l'examen au fond.

Par conséquent, l'exploit ne saurait être affecté de nullité du fait de l'absence de division.

Par ailleurs, il aurait clairement été exposé que des charges et les avances sur charges n'étaient plus payées.

Il aurait clairement été exposé qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) détiendraient de manière indivisible l'appartement et qu'il leur appartiendrait donc de régler les charges de copropriété afférentes dudit appartement.

Il aurait encore été précisé qu'en vertu de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, chaque copropriétaire serait tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

En réclamant paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, PERSONNE1.) saurait qu'il doit assurer sa défense individuellement pour le dommage allégué.

A cela s'ajouterait qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu sur le fond, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir qu'ils n'ont pas pu se méprendre sur les revendications du SOCIETE2.) à leur égard et qu'un débat sur le fond de l'affaire aurait bien eu lieu.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sauraient pertinemment ce qui leur est demandé, dans la mesure où eux-mêmes seraient en conflit et qu'PERSONNE2.) aurait agi à l'encontre de son frère, alors qu'il userait de l'appartement de sa mère sans payer.

L'exception de libellé obscur serait donc à écarter, alors que la description des faits dans l'acte introductif d'instance serait suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser les défendeurs

se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour les mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En outre, l'exception du libellé obscur s'inscrirait dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence serait constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1 du Nouveau Code de procédure civile constituerait une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle devrait être soulevée au seuil de l'instance et pour que l'exception soit fondée, il faudrait que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief. Le grief dont le défendeur devrait rapporter concrètement la preuve, ne pourrait pas se borner à invoquer l'existence dans l'abstrait.

Or, PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver son préjudice.

Ce dernier soutiendrait encore, sans que cela soit pour autant pertinent afin de fonder son moyen d'irrecevabilité, qu'il n'aurait pas encore déclaré s'il accepte ou non la succession de sa mère.

Or, cette allégation serait contredite par la teneur du courrier du 10 février 2021 dans lequel PERSONNE1.) aurait informé le syndic qu'il acceptait la succession sous bénéfice d'inventaire.

Les parties défenderesses ne contesteraient pas avoir accepté la succession ni qu'ils seraient les uniques héritiers de la défunte.

Au vu de ce qui précède, l'acte introductif d'instance ne serait pas à déclarer nul sinon irrecevable.

En droit, s'agissant de la dette née avant l'indivision, le SOCIETE2.) demande de lui donner acte qu'PERSONNE2.) ne conteste pas le principe des frais et avances mensuels réclamés. Elle opérerait une distinction entre les dettes nées avant l'indivision et après l'indivision.

Quant à PERSONNE1.), celui-ci se contenterait de soutenir que les charges seraient à supporter par la succession.

La distinction opérée par PERSONNE2.) n'entraînerait aucune conséquence sur l'exigibilité de la dette due au SOCIETE2.) et ce, qu'elle soit née avant ou après l'ouverture de la succession.

Le SOCIETE2.) serait donc fondé de réclamer aux héritiers le montant de 8.240,42.- euros.

Le décompte de l'exercice 2018 serait également versé afin de mettre un terme à la contestation adverse.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 16 juillet 2019, les comptes de gestion de l'exercice écoulé et clôturé au 31 décembre 2018 auraient été approuvés.

Le SOCIETE2.) se base sur l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La créance du syndicat à l'égard des propriétaires des différents lots deviendrait liquide et exigible à partir du moment où le décompte a été approuvé par l'assemblée générale.

Il serait admis que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires, si l'assemblée générale n'en a pas décidé autrement. Même si un copropriétaire peut encore introduire une demande en annulation contre la décision, le syndic serait obligé d'exécuter la décision.

Une décision d'assemblée générale s'imposerait donc aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée. Ainsi, lorsqu'une décision a approuvé les comptes, les copropriétaires opposants ne pourraient refuser de régler leur quote-part de charges pour cet exercice.

En l'espèce, il résulterait du décompte de 2019 que le compte de feu PERSONNE3.) présentait pour l'année 2018 un solde débiteur de 8.240,42.-euros.

Les parties défenderesses ne contesteraient pas que ce solde débiteur repose sur une décision d'assemblée ayant approuvé les comptes.

Dans la mesure où les décisions des assemblées générales concernant les charges de la copropriété s'imposent tant qu'elles ne seraient pas annulées et qu'il ne résulterait d'aucun élément du dossier qu'une annulation d'une décision d'une assemblée générale concernant ces charges soit intervenue, la demande du SOCIETE2.) en paiement du montant de 8.240,42.-euros serait à dire fondée.

Quant à l'application de l'article 1220 du Code civil, le SOCIETE2.) conteste une divisibilité de la dette.

Il soutient qu'il disposerait, pour garantir le recouvrement des charges, du privilège du bailleur, tel qu'il serait prévu à l'article 2102-1 du Code civil.

De plus, le privilège serait indivisible, de sorte que le SOCIETE2.) pourrait poursuivre contre chaque héritier, en cas de décès du copropriétaire défaillant, le recouvrement de la totalité des sommes dues. En vertu de ce privilège, le syndic pourrait donc réclamer de manière indivisible les charges aux différents héritiers de la succession.

A titre subsidiaire, si un partage devait être opéré par le SOCIETE2.) quant au montant réclamé, celui-ci fait valoir que les parties défenderesses seraient, sur base des explications reprises dans les conclusions de Maître BAULER, héritières chacune pour moitié.

La part héréditaire étant chacune pour une moitié, la dette serait à diviser proportionnellement à la part héréditaire de chacun des héritiers.

Contrairement à ce que soutiendrait PERSONNE1.), la division du montant réclamé ne serait pas à qualifier de demande nouvelle.

Sur cette base, il appartiendrait donc au SOCIETE2.) de réclamer aux parties défenderesses, chacune pour moitié, le montant du solde arrêté à hauteur de 8.240,42.- euros, soit le montant de 4.120,21.-euros.

S'agissant de la dette née au cours de l'indivision, PERSONNE2.) soutiendrait qu'en tant qu'héritière de la succession de PERSONNE3.), elle ne serait tenue que pour sa part dans les dettes.

Le SOCIETE2.) souligne qu'il n'y aurait aucune différence entre les héritiers ayant accepté purement et simplement et ceux ayant accepté sous bénéfice d'inventaire.

La question de l'éventuelle ventilation de la demande en paiement des charges et avances mensuelles ne remettrait toutefois pas en cause le principe et donc le bien-fondé de la demande.

Quant à la question de l'indivisibilité de la dette, le privilège mobilier serait indivisible, de sorte que le SOCIETE2.) pourrait poursuivre contre chaque héritier, en cas de décès du copropriétaire défaillant, le recouvrement de la totalité des sommes dues.

En vertu du décompte actualisé au 31 mai 2022, les parties assignées étaient redevables d'un montant de 16.639,81.-euros.

Entretemps, ce montant aurait évolué, alors que de nouvelles avances mensuelles se seraient ajoutées.

Le SOCIETE2.) augmente à nouveau sa demande au montant actualisé total de 40.421,23.-euros à la date du 1er septembre 2024.

Il souligne que la demande tendant à la condamnation au paiement des arriérés de charges dus postérieurement à l'assignation, ferait partie du contrat judiciaire et ne constituerait pas une demande nouvelle formulée en cours d'instance. Il s'agirait donc uniquement d'une augmentation d'une demande déjà formulée dans l'acte introductif d'instance.

Le SOCIETE2.) soutient encore qu'PERSONNE2.) se méprendrait en soutenant qu'une distinction entre les charges incombant au locataire et au propriétaire devrait être établi et que le SOCIETE2.) ne pourrait donc lui réclamer l'ensemble des charges.

La loi ferait la différence entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et les charges entraînées par les éléments d'équipement commun.

Il découlerait de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis que les charges engendrées tant par les parties communes que les parties privatives de la copropriété incomberaient aux copropriétaires.

Partant, le syndic transmettrait au copropriétaire le décompte de l'ensemble des charges dont il est redevable à l'égard de la copropriété pour le lot donné en location, que ces frais soient à charge du bailleur ou récupérables auprès du locataire.

PERSONNE2.) ne pourrait donc valablement opposer les frais qui incomberaient au locataire pour contester le montant dont elle serait redevable auprès de la copropriété.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient tous les deux copropriétaires et seraient donc redevables envers la copropriété sans distinction d'une éventuelle occupation ou location.

Les obligations résultant du contrat de bail ne sortiraient leurs effets qu'entre le bailleur et le locataire, relation dont le syndic serait tiers.

Il en serait de même si PERSONNE1.) occupe ou non l'appartement en indivision.

Partant, il n'appartiendrait pas au SOCIETE2.) de ventiler sa demande en distinguant les charges incombant à l'occupant et au copropriétaire.

Dans la même logique, il n'appartiendrait pas au SOCIETE2.) de fournir les précisions nécessaires quant à la nature des frais et charges de copropriété après le décès de feu PERSONNE3.).

La charge de la preuve de ces précisions serait à supporter par PERSONNE2.) qui réclamerait les frais à son frère et qui se verrait opposer une telle distinction.

Il n'appartiendrait donc pas au SOCIETE2.) de prouver les charges imputables au locataire et au propriétaire puisque la demande en condamnation porterait sur les charges dues par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) en leur qualité de copropriétaire en indivision.

Concernant les charges dues par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.), le SOCIETE2.) apporterait toutes les preuves nécessaires pour justifier de sa demande.

Il en serait de même en ce qui concerne le budget prévisionnel qui, contrairement à ce que soutiendraient PERSONNE1.) et PERSONNE2.), aurait été voté à la majorité requise lors de chaque assemblée générale.

Le litige entre les héritiers ne concernerait pas le SOCIETE2.) et les moyens de défense opposables ne seraient pas applicables à la présente affaire.

Au vu de ce qui précède, il n'appartiendrait donc pas au syndic d'établir une demande ventilée en fonction des charges imputables au locataire/occupant.

S'agissant de la demande subsidiaire d'PERSONNE2.) visant à voir nommer un expert-comptable avec la mission de déterminer les frais résultant de la jouissance exclusive par PERSONNE1.), le SOCIETE2.) conteste cette demande pour ne pas être pertinente. En effet, il ne serait aucunement pertinent pour la solution du litige de devoir expertiser les frais à charge d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en opérant une distinction avec ceux attachés à l'occupation. En effet, le SOCIETE2.) ne pourrait se voir opposer ce moyen à sa demande.

Enfin, PERSONNE2.) contesterait les montants réclamés au motif qu'ils ne seraient pas justifiés par des pièces.

Le SOCIETE2.) aurait, par courrier du 17 août 2021, communiqué, outre le décompte à jour, les procès-verbaux d'assemblée générale de 2019 et 2020, ainsi que la répartition pour l'exercice 2019.

Elle verserait les procès-verbaux d'assemblée générale de 2019 à 2023, ainsi que les décomptes individuels de 2019 à 2022.

Les sommes réclamées seraient donc justifiées sur base des pièces versées.

Le SOCIETE2.) verserait désormais également le procès-verbal d'assemblée générale du 4 décembre 2023 approuvant les comptes de gestion de l'exercice écoulé de l'année 2020, ainsi que pour l'année 2022.

Elle verserait également le détail des avances mensuelles pour l'exercice 2024, ainsi que le décompte de l'année 2020 sous forme détaillée.

PERSONNE2.) disposerait de tous les décomptes détaillés avec la quote-part locative et elle ne pourrait dès lors formuler aucun reproche à ce sujet.

Ce décompte pourrait tout au plus servir à PERSONNE2.) dans ses rapports avec son frère.

S'agissant des frais et honoraires d'avocat réclamés par le SOCIETE2.) contestés par PERSONNE2.), le SOCIETE2.) verserait les notes d'honoraires payées à l'appui de sa demande.

Il serait incontestable que le SOCIETE2.) aurait essayé de recouvrir à l'amiable les charges incombant aux parties défenderesses et que ces derniers auraient disposé d'une période assez longue pour commencer à payer le montant dont ils seraient débiteurs.

PERSONNE2.), sans contester le principe du paiement des charges, se serait cachée derrière le désaccord avec son frère pour ne pas payer.

PERSONNE1.) n'aurait jamais réellement pris position, mais aurait, selon les explications de sa sœur, bien profité pour continuer à utiliser l'appartement.

Les parties défenderesses auraient donc commis une faute, engageant leur responsabilité et n'auraient pas laissé le choix au SOCIETE2.) d'agir en justice pour recouvrir le montant dû à la copropriété.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 2.000.-euros.

Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.), elle serait contestée et ne pourrait être déclarée fondée. En effet, cette demande reflèterait la mauvaise foi dont serait empreinte PERSONNE2.) qui ne cesserait de rejeter la faute sur son frère.

Or, elle aurait été défendue depuis le début de la procédure par le biais de son avocat, Maître BAULER, sachant donc parfaitement qu'elle devait faire droit, en tout cas en partie, au montant réclamé par le SOCIETE2.).

L'action judiciaire menée par le SOCIETE2.) ne serait que le résultat du refus de payer par PERSONNE2.), de sorte qu'elle ne saurait valablement se prévaloir de sa propre turpitude.

Il demande encore finalement la condamnation d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros, ainsi que les frais et dépens.

Il conteste la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) au motif qu'elle ne démontrerait pas en quoi les conditions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile seraient remplies.

PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE3.) serait décédée *ab intestat* le DATE2.).

La succession serait échue à parts égales pour moitié à chacun de ses deux enfants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle détiendrait ainsi en indivision avec PERSONNE1.) l'appartement avec toutes ses dépendances dans la résidence ALIAS1.).

Feu PERSONNE3.) était titulaire de deux comptes bancaires auprès de la SOCIETE3.), pareillement détenus en indivision entre les cohéritiers.

PERSONNE1.) résiderait dans l'appartement litigieux ensemble avec sa mère au moins depuis l'année 2009.

Depuis le décès de sa mère, il occuperait en sa qualité de coindivisaire l'appartement et ceci de manière exclusive.

PERSONNE2.) aurait essayé à plusieurs reprises, mais sans succès, de trouver un accord avec son frère quant à son départ de l'appartement, ainsi qu'à la vente de celui-ci.

Le conseil d'PERSONNE2.) aurait adressé à PERSONNE1.) une mise en demeure en date du 27 février 2020, dans l'optique de trouver un accord extrajudiciaire, lettre qui serait restée pareillement sans réponse.

De ce fait, elle aurait été contrainte d'introduire une procédure à l'encontre de son frère, aux fins de licitation de l'appartement.

Après un jugement rendu par défaut en date du 20 novembre 2020, PERSONNE1.) aurait introduit une opposition.

Par jugement n°2023TALCH11/00021 du 10 février 2023, la 11e chambre aurait décidé que le jugement par défaut serait maintenu et sortirait ses pleins et entiers effets, aurait rejeté la demande tendant à voir surseoir au partage et aurait condamné PERSONNE1.) à lui payer le montant de 30.763,59.-euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er août 2020 jusqu'au jour du prononcé du jugement et l'aurait encore condamné à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'opposition.

Ce jugement aurait été signifié à PERSONNE1.) en date du 27 février 2023 qui, en date du 11 avril 2023, aurait interjeté appel.

Selon PERSONNE2.), cet appel serait purement dilatoire et ne servirait qu'à gagner du temps à PERSONNE1.), alors qu'il résiderait jusqu'à l'heure actuelle gratuitement dans l'appartement indivis.

D'autant plus, PERSONNE1.) aurait encore fait preuve de sa mauvaise foi en omettant de procéder à l'enrôlement de son acte d'appel, ce qu'aurait fait PERSONNE2.).

PERSONNE2.) fait encore valoir qu'elle aurait entamé une deuxième procédure à l'encontre d'PERSONNE1.).

En date du 22 décembre 2022, le mandataire du syndic SOCIETE1.) aurait déposé une requête en saisie-arrêt spéciale auprès de la justice de paix de et à Luxembourg pour le montant de 16.639,81.-euros.

PERSONNE2.) soutient que de manière tout à fait incompréhensible, cette procédure aurait été engagée uniquement à son encontre et non à l'encontre de son frère, ce qui témoignerait d'une mauvaise foi de la part du syndic.

Elle fait valoir qu'elle se trouverait dans une situation particulièrement pénible, alors qu'elle devrait non seulement engager des frais de défense dans le cadre d'une situation qui aurait dû faire l'objet d'un partage héréditaire amiable, mais se trouverait également confrontée à devoir acquitter les frais de l'occupation indue de l'appartement par son frère qui s'opposerait avec véhémence et de manière particulièrement égoïste à tout partage héréditaire.

Si l'appartement avait été vendu après le décès de leur mère, les charges aujourd'hui réclamées par le syndic ne seraient pas encourues.

En droit, PERSONNE2.) fait valoir que si elle ne conteste pas le principe même des frais et avances mensuels réclamés par le SOCIETE2.), elle prend position comme suit :

Elle soutient qu'il conviendrait de distinguer entre les dettes nées avant l'indivision et les dettes nées en cours de l'indivision.

Suivant la doctrine, lorsque la dette est née avant l'indivision, il conviendrait de faire application de l'article 1220 du Code civil : la dette serait divisible, c'est-à-dire que les héritiers ou indivisaires ne seraient tenus de payer au syndic que leur part dans la dette et le syndic serait obligé d'effectuer lui-même le partage. En pratique, l'envoi du décompte au notaire devrait suffire à obtenir satisfaction puisqu'il s'agirait d'une dette de la masse successorale.

Elle fait valoir que le document intitulé « Répartition exercice 2019 » ferait état d'un solde reporté de l'année 2018 de 8.240,42.-euros.

A défaut de pièces probantes, notamment des comptes de 2018 et pièces justificatives y relatives, ce montant serait formellement contesté.

La pièce dénommée « Décompte 2018 » ne mériterait pas son intitulé, alors que ce document indiquerait uniquement le solde au 31/12/2018 à hauteur de -8.240,42.-euros,

ainsi que les paiements effectués au courant de l'année 2019. Partant, cette pièce ne saurait valablement être considérée comme décompte de l'année 2018.

D'après la pièce n°6 du SOCIETE2.), les comptes de l'année 2018 auraient fait l'objet d'une approbation par l'AG en juillet 2019.

Feu PERSONNE3.) serait décédée en date du DATE2.). La dette de 8.240,42.-euros, dont le montant resterait contesté, constituerait alors une dette née avant l'indivision.

A titre principal, en vertu de l'article 1220 du Code civil et de la doctrine citée, le solde reporté de l'année 2018 serait une dette de la masse successorale, qui devrait être prise en compte lors du partage de la succession devant le notaire.

PERSONNE2.) rappelle qu'elle aurait sollicité la nomination d'un notaire dans le cadre de l'affaire en licitation et partage. Maître CASTEL aurait été nommé par jugement du 20 novembre 2020, mais en raison de l'opposition formée et de l'appel dilatoire interjeté par PERSONNE1.), les opérations de partage n'auraient pas pu être entamées.

Il serait plus que prévisible que la Cour d'appel confirmera les jugements attaqués et que les opérations de partage ne devraient pas tarder à débuter.

A titre subsidiaire, elle fait valoir qu'il appartiendrait au syndic d'effectuer lui-même le partage entre les héritiers, alors qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne seraient tenus de payer au syndic que leur part dans cette dette née avant l'indivision.

Aucune pièce ne permettrait à l'heure actuelle un tel partage.

Elle soutient encore que le SOCIETE2.) ferait une interprétation erronée de la doctrine citée en estimant que la créance serait indivisible, alors que, suivant la doctrine citée par le SOCIETE2.), le privilège est indivisible.

Les développements adverses à cet égard seraient inopérants et il y aurait lieu de les écarter.

S'agissant de la dette née au cours de l'indivision, selon la doctrine, le régime serait différent, bien que le résultat resterait identique. En raison de ce maintien de l'indivision, la solidarité ne se présumerait pas entre les indivisaires et la loi ne contiendrait aucune disposition énonçant que ceux-ci seraient tenus solidairement au paiement des charges.

Le Code civil aurait consacré le principe de la division des dettes successorales entre les héritiers (article 873 et 1220). A cet égard, il n'y aurait pas de différence entre les héritiers ayant accepté purement et simplement et ceux ayant accepté sous bénéfice d'inventaire.

En vertu des articles 873 et 1220 du Code civil, il appartiendrait à la partie créancière de ventiler les créances entre les codébiteurs, en divisant les créances et réclamant à chaque cohéritier sa part dans la dette.

Cette ventilation serait actuellement impossible sur base des pièces versées en cause.

PERSONNE2.) fait encore valoir qu'PERSONNE1.) résiderait dans l'appartement au moins depuis l'année 2009.

Depuis le décès de feu sa mère en décembre 2019, il occuperait l'appartement de manière exclusive.

En vertu de l'article 815-9 2° du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

PERSONNE2.) aurait sollicité la condamnation de son frère au paiement d'une telle indemnité d'occupation dans le cadre de l'affaire portant sur le partage de la succession, le Tribunal ayant fait droit à sa demande.

Au vu de ces éléments, l'occupation exclusive de l'appartement par PERSONNE1.) serait établie.

Il serait de jurisprudence que les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle d'un immeuble indivis incomberaient au co-indivisaire occupant et les autres charges de copropriété devraient figurer au passif du compte d'indivision.

Les charges de copropriété devraient être supportées par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, même en cas de jouissance privative du bien par un indivisaire, mais les charges relatives à l'occupation privative et personnelle par l'un des indivisaires de l'immeuble indivis et concernant notamment l'entretien courant, l'eau et le chauffage collectif, incomberaient à l'occupant et seules les autres charges de copropriété, devraient figurer au passif du compte de l'indivision.

En ce qui concerne les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle d'un immeuble indivis incombant au coindivisaire occupant, il y aurait lieu de les assimiler aux charges incombant au locataire.

Il appartiendrait au SOCIETE2.) de produire les décomptes exacts des frais réclamés.

PERSONNE1.), en tant qu'unique occupant de l'appartement litigieux, serait exclusivement redevable des frais imputables au locataire en raison de l'usage qu'il fait de l'objet.

Il serait tout à fait inéquitable et contraire à toute logique de faire supporter ces frais par PERSONNE2.) qui souhaiterait vendre l'appartement indivis depuis plus de 4 ans et qui ne disposerait même pas d'une clé d'accès.

Au vu de ces éléments, il appartiendrait au syndic d'établir un décompte séparé des charges imputables au locataire/occupant qui seraient entièrement à supporter par PERSONNE1.).

Par conséquent, toutes demandes en condamnation en paiement d'PERSONNE2.) relatives à ces charges ne seraient pas fondées.

Il appartiendrait au syndic d'établir un décompte séparé pour les charges incombant aux propriétaires, ces charges étant à diviser à parts égales et viriles entre cohéritiers.

PERSONNE2.) fait valoir à titre principal que ces charges devront être prises en compte lors du partage de la succession devant le notaire.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) dit ne pas s'opposer au paiement de ce à quoi elle serait tenue, mais encore faudrait-il que sa dette fasse l'objet d'un décompte non contestable.

Concernant les charges de la copropriété, le Tribunal aurait rendu un jugement en date du 10 février 2023 duquel il faudrait retenir ce qui suit :

- il conviendrait d'opérer une distinction entre les dettes nées avant l'indivision et les dettes nées au cours de l'indivision. Les dettes nées avant l'indivision étant entrées au passif successoral, il s'agirait partant d'une dette de la succession;

- il y aurait lieu d'opérer une distinction entre les charges incombant aux copropriétaires et les charges incombant à l'occupant. Les frais de copropriété en relation avec la jouissance de l'appartement seraient à mettre à la charge du coindivisaire occupant, PERSONNE1.). Les frais de copropriété incombant aux copropriétaires devraient être divisés entre les deux parties;

- il appartiendrait au SOCIETE2.) de fournir les précisions nécessaires quant à la nature des frais et charges de copropriété échus après le décès de feu PERSONNE3.) afin de permettre au Tribunal de faire la part des choses entre les frais résultant de la jouissance exclusive par PERSONNE1.) et ceux devant être pris en charge par les deux parties en leur qualité de copropriétaires indivisaires de l'appartement.

Il serait de principe qu'il appartiendrait au SOCIETE2.) de produire les preuves nécessaires de ce qu'il allègue ou réclame.

En refusant la production de décomptes établissant de manière détaillée les frais à charge du propriétaire et ceux à charge du locataire, le SOCIETE2.) manquerait à la charge de la preuve reposant sur lui.

D'autant plus, ce refus non motivé serait particulièrement incompréhensible, alors que le SOCIETE2.) verserait les pièces n°13 et 14, faisant état d'un tel décompte détaillé.

Partant, il serait établi que le syndic disposerait des moyens et de la possibilité de produire de tels décomptes, son refus serait injustifié.

Il conviendrait partant, à titre principal, de débouter le SOCIETE2.) de sa demande pour défaut de précisions, ne permettant pas le départage entre les frais résultants de la jouissance exclusive par PERSONNE1.) et ceux devant être pris en charge par les deux parties en leur qualité de copropriétaires indivisaires de l'appartement.

A titre subsidiaire, il appartiendrait d'enjoindre au SOCIETE2.) de verser les décomptes de l'année 2020, sous forme détaillée, permettant le départage entre les frais résultant de la jouissance exclusive par PERSONNE1.) et ceux devant être pris en charge par les deux parties en leur qualité de copropriétaires indivisaires de l'appartement, à l'instar des décomptes des années 2021 et 2022, versées en pièces, sous peine d'astreinte à hauteur de 50.-euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement.

Quant au quantum des frais et avances mensuels réclamés, PERSONNE2.) fait valoir que le mandataire du SOCIETE2.) aurait adressé une mise en demeure aux cohéritiers en date du 4 août 2021.

En réponse à ce courrier, Maître Anne BAULER aurait informé le SOCIETE2.) de la procédure de licitation en cours et aurait sollicité les pièces justificatives de la demande en paiement.

Maître FELGEN aurait alors adressé en réponse un courrier officiel à Maître Anne BAULER en date du 17 août 2021 l'informant qu'afin de justifier la somme réclamée de 14.487,96.-euros, il verserait le procès-verbal de l'assemblée générale de 2019 et 2020 et la répartition de l'exercice 2019. Il précise que le décompte pour l'année 2020 n'aurait pas encore été approuvé, alors que l'assemblée générale ne se serait pas encore tenue.

A ce courrier auraient été annexés trois documents :

- le pocès-verbal de l'assemblée générale du 16 juillet 2019, donc avant le décès de feu PERSONNE3.), dans lequel figurait la résolution n°3 concernant l'approbation des comptes de l'année 2018.

  Or, la pièce n°21 versée par le syndic ne saurait valablement être considérée comme décompte de l'année 2018.

De ce fait, le SOCIETE2.) resterait en défaut de verser les prédits comptes de l'année 2018.

Partant, PERSONNE2.) se trouverait dans l'impossibilité de prendre connaissance deces documents et de les vérifier;

- le procès-verbal de l'assemblée générale du 21 janvier 2020, lequel témoignerait quasi-exclusivement de la procédure de changement de syndic.

  Partant, ce procès-verbal de l'assemblée générale paraîtrait être sans pertinence pour la résolution du présent litige;

- un document intitulé « Répartition exercice 2019 ».

Le SOCIETE2.) aurait finalement versé le procès-verbal de l'assemblée générale du 5 juillet 2021, qui démontrerait que les comptes de l'année 2019 ont été approuvés par l'assemblée.

Le SOCIETE2.) se contenterait de verser en pièce n°8 une tabelle démontrant un solde reporté de l'exercice 2020 à hauteur de 11.410,37.-euros, ainsi que des avances sur charges pour les mois de janvier 2021 à mai 2022, à hauteur de 307.27.-euros par mois.

Il verserait encore en pièce n°17 un tableau démontrant des avances sur charges pour les mois de janvier 2023 à mai 2023, à hauteur de 364,25.-euros par mois.

Or, suivant la doctrine, le texte du règlement d'exécution prévoirait que le syndic peut exiger le paiement d'une avance sur charges, mais il ne lui serait pas permis de fixer le montant de l'avance. Ceci serait une prérogative qui appartiendrait exclusivement à l'assemblée générale des copropriétaires. Seule une délégation de pouvoirs prévue à l'article 16 de la loi de 1975 et prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires permettrait au syndic de fixer lui-même le montant des avances à payer par chaque copropriétaire. Le copropriétaire pourrait s'opposer utilement au paiement d'une telle avance non décidé par une assemblé générale.

Il appartiendrait au SOCIETE2.) de démontrer que les avances sur charges réclamées ont été fixées par l'assemblée générale des copropriétaires, sinon de justifier une délégation de pouvoirs prévue à l'article 16 de la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis à la suite d'une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Or, celui-ci garderait son silence sur ce point. Il y aurait lieu d'en tirer les conclusions qui s'imposent.

De plus, elle soutient qu'à l'analyse des pièces « Décompte de l'année 2021 » et « Décompte de l'année 2022 », l'on constaterait que le syndic mettrait les honoraires d'avocats à charge des copropriétaires GROUPE1.).

Les frais d'avocats concernant le présent litige seraient donc compris dans la somme totale réclamée par le syndic.

PERSONNE2.) s'oppose formellement à ce que ces frais soient mis à sa charge, alors qu'elle aurait démontré à suffisance de droit que cette situation épineuse serait causée uniquement par l'attitude fautive d'PERSONNE1.).

Elle estime partant qu'il appartiendrait au coindivisaire occupant PERSONNE1.) de prendre en charge les charges de copropriété/frais suivants :

- l'intégralité des frais et charges incombant au locataire/occupant;
- l'intégralité des frais d'avocats mis à charge des coindivisaires par le syndic;
- la moitié des frais et charges incombant aux propriétaires.

L'autre moitié des frais et charges incombant aux propriétaires serait à prendre en charge par PERSONNE2.).

Elle estime que ces charges devront être prises en compte dans le cadre des opérations de partage de la succession devant le notaire Maître CASTEL, pour figurer au passif du compte de l'indivision.

Partant, si le Tribunal devait décider de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement des charges de copropriété réclamées par le syndic, le partage des dettes nées au cours de l'indivision serait à effectuer comme suit :

- la part d' PERSONNE1.) serait de 13.899,46.-euros;
- la part d'PERSONNE2.) serait de 821,32.-euros.

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE2.) demande de nommer un expert-comptable avec la mission de déterminer les frais résultants de la jouissance exclusive par PERSONNE1.) et ceux devant être pris en charge par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) en leur qualité de copropriétaires indivisaires de l'appartement.

Les frais d'expertise seraient entièrement et définitivement à charge du SOCIETE2.), au vu de son refus incompréhensible de verser les pièces nécessaires.
PERSONNE2.) fait encore valoir que le SOCIETE2.) ne justifierait pas davantage sa demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

Suivant l'article 1202, alinéa 1er du Code civil, *« la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. »*

Suivant l'article 870 du Code civil, *« les cohéritiers contribuent entre eux au paiement des dettes et charges de la succession, chacun dans la proportion de ce qu'il prend. »*

De plus, dans le cadre de la procédure de saisie-arrêt spéciale engagée par le syndic à l'encontre d'PERSONNE2.), le juge de paix aurait retenu que *« quant au recouvrement des charges et avances sur charges échues après le décès de PERSONNE3.), il faut rappeler qu'en principe, lorsqu'un lot de copropriété appartient indivisément à deux ou plusieurs personnes, celles-ci ne sont pas solidairement tenues au paiement des charges. La solidarité qui, aux termes de l'article 1202 du Code civil, ne se présume pas, ne s'attache pas de plein droit à la qualité d'indivisaire. Chacun des coïndivisaires est en principe tenu d'acquitter sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision. »*

Au vu de ce qui précède, aucune solidarité entre les cohéritiers ne pourrait être retenue.

Elle conteste également l'indemnité de procédure réclamée, tout comme les frais et honoraires d'avocats, estimant que le SOCIETE2.) resterait en défaut d'établir qu'il a déboursé la somme de 2.000.-euros.

De plus, il y aurait lieu de constater que le SOCIETE2.) réclamerait deux fois les mêmes frais d'avocat.

En outre, les factures versées ne permettraient pas de déceler si les honoraires d'avocats facturés concernent la présente procédure ou la procédure en saisie-arrêt spéciales devant le Juge de Paix de Luxembourg, ceux-ci ne pouvant être réclamé dans le cadre de la présente procédure.

S'agissant de la demande d'PERSONNE1.) à la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elle soutient que celui-ci, bénéficiaire depuis longue date du REVIS, bénéficierait très certainement de l'assistance judiciaire. De plus, celui-ci ne verserait aucune pièce démontrant la réalité des sommes prétendument exposées par lui.

Elle demande partant de débouter PERSONNE1.) de sa demande.

PERSONNE2.) formule des demandes reconventionnelles :

- elle demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.-euros sur base de l'article 6-1 du Code civil. Elle soutient que toutes les parties se trouveraient aujourd'hui dans cette situation désastreuse uniquement à cause des agissements purement égoïstes d'PERSONNE1.), qui bloquerait toute tentative de partage et résiderait dans l'appartement litigieux sans en supporter les moindres frais;

- elle demande la condamnation à la fois du SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer chacun une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- elle demande finalement la condamnation à la fois du SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer chacun la somme de 2.000.-euros à titre de frais et honoraires d'avocats.

PERSONNE1.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation en raison du libellé obscur sinon imprécis des demandes globales en condamnation qui seraient formulées à son encontre et à l'encontre de sa sœur.

Il soutient que le SOCIETE2.) formulerait une demande ni différenciée ni ventilée entre les deux parties défenderesses en arguant d'une prétendue solidarité entre eux.

Or, il serait constant en droit qu'il n'existe aucune disposition légale qui prescrive une quelconque solidarité de quelque nature que ce soit entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La jurisprudence citée par le SOCIETE2.) ne serait pas pertinente étant donné que ces deux décisions auraient trait à la répartition entre parties de la responsabilité entre entrepreneurs d'un dommage causé sur un chantier de construction où ils ont œuvré.

En effet, suivant l'article 870 du Code civil, les cohéritiers contribuent entre eux au paiement des dettes et charges de la succession, chacun dans la proportion de ce qu'il prend.

Avant de pouvoir demander quoi que ce soit à l'un ou l'autre des héritiers, il conviendrait en premier lieu de savoir s'ils ont ou non accepté la succession et, dans l'affirmative, d'avoir connaissance dans un second lieu de la proportion de ce qui est attribué à chacune d'eux.

Au stade actuel de la procédure de succession, il serait constant en cause qu'PERSONNE1.) n'aurait pas encore déclaré s'il accepte ou non la succession de sa mère.

Pareillement, au stade actuel de la procédure de succession, PERSONNE1.) et sa sœur seraient en litige sur la consistance du patrimoine de feu leur mère et, par voie de conséquence, sur la quotité de l'héritage de feu leur mère, devant revenir à chacun d'eux.

Ce litige serait actuellement pendant devant la Cour d'appel de Luxembourg à la suite de l'appel interjeté par PERSONNE1.).

Il ne serait actuellement pas possible de savoir quelle proportion dans la succession chacun des deux héritiers va prendre s'ils l'acceptent, avant que les juridictions du fond, actuellement saisies du litige sur ces questions, tranchent définitivement la question de la consistance et de la quote-part devant revenir à chacun d'eux.

Il ne serait actuellement donc pas possible légalement de réclamer quoi que ce soit à chacune des parties assignées avant qu'une décision judiciaire au fond ne soit définitivement rendue sur la question de savoir quelle part de l'héritage patrimonial de feu leur mère est susceptible d'échoir à chacun d'eux et s'ils l'acceptent.

Il ne serait plus légalement possible de réclamer aux deux parties assignées d'assumer les charges de copropriété réclamées par le SOCIETE2.) sur le fondement d'une prétendue solidarité n'existant pas entre eux.

La seule action susceptible d'être entreprise par le SOCIETE2.) serait de déclarer au passif de la succession l'éventuelle dette de charges de copropriété gravant l'appartement, qu'il appartiendra le moment venu à l'héritier qui accepte l'héritage d'assumer à concurrence de la quote-part d'actif dans l'héritage qu'il recevra.

Le SOCIETE2.) opérerait une confusion qui n'aurait pas lieu d'être entre une sureté et une créance.

De plus, certaines charges, à les supposer justifiées, sembleraient relever de dettes contractées par la défunte avant sa mort, de sorte que c'est la succession qui serait susceptible d'en être débitrice et non PERSONNE1.) et sa sœur.

Au demeurant, il serait de jurisprudence constante que la demande d'une partie doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense et que cette division doit être expresse.

LE SOCIETE2.) ne pourrait arguer qu'il ignorait les dispositions légales de l'article 870 du Code civil.
Dans ces conditions, c'est à mauvais escient que le SOCIETE2.) aurait argué d'une prétendue solidarité inexistante pour tenter de contourner les dispositions légales applicables au litige et surtout le fait qu'elle savait pertinemment qu'il lui appartiendrait d'attendre la décision au fond définitive à intervenir dans le litige qui les opposerait sur la succession de leur mère, avant d'engager une quelconque action.

Dans les prédites conditions, il y aurait lieu de déclarer nulle sinon irrecevable l'assignation adverse.

Il serait évident que l'absence de division de la demande lui causerait un préjudice en ce qu'elle désorganiserait sa défense et qu'il lui serait réclamé judiciairement des montants indus.

Le Tribunal se trouverait par ailleurs dans l'incapacité de savoir quelle part de la créance réclamée serait à imputer à l'une ou l'autre des parties assignées, dont le SOCIETE2.) ne pouvait ignorer qu'elles n'ont aucun engagement solidaire à son profit.

Ce caractère abusif de l'action du SOCIETE2.) serait d'autant plus patent qu'il aurait été tenté de donner compétence à une juridiction qui ne le serait pas *ratione valoris.*

Le SOCIETE2.) formulerait dans ses conclusions une demande nouvelle en réclamant désormais, pour l'hypothèse où le Tribunal venait à estimer qu'il lui aurait appartenu d'opérer une ventilation, de condamner chacune d'elles à lui payer la moitié de sa demande initiale, augmentée à deux reprises en cours d'instance, à savoir la moitié de la somme de 25.491,86.-euros, puis en dernier lieu la moitié de la somme de 40.421,23.-euros.

En premier lieu, ces demandes successives seraient irrecevables comme constituant des demandes nouvelles, en ce qu'elles différeraient du contrat judiciaire qui s'est noué entre parties, au terme duquel il serait fait état d'une solidarité inexistante entre parties et qu'il serait contrevenu aux dispositions de l'article 870 du Code civil.

A cela s'ajouterait qu'il conviendrait de distinguer entre dettes de la succession, c'est-à-dire les dettes nées avant le décès de feu PERSONNE3.) et les dettes nées de la succession, à savoir les dettes nées après le décès de celle-ci.

Cette distinction qu'il incombait au SOCIETE2.) d'opérer, conduirait à une incompétence *ratione valoris* du Tribunal de céans à connaitre des différentes demandes.

En second lieu, les demandes du SOCIETE2.) seraient encore irrecevables pour être prématurées en ce sens qu'PERSONNE1.) n'aurait pas encore déclaré ni posé aucun acte de nature à conclure qu'il aurait accepté la succession de feue sa mère.

En tout état de cause, il ne serait à l'heure actuelle pas possible de savoir quelle part de l'héritage serait susceptible d'échoir à chacun des descendants de la défunte, puisque les parties défenderesses seraient précisément en litige judiciaire sur ce point.

En quelque hypothèse que ce soit, l'action et les demandes du SOCIETE2.) ne sauraient être admises en ce qu'elles consisteraient en fait à solliciter le Tribunal de consommer une violation des dispositions claires de l'article 870 du Code civil.

Il en serait de même des demandes formulées par PERSONNE2.) contre lui.

Quant au fond, s'agissant des demandes formulées par le SOCIETE2.) à son encontre, PERSONNE1.) conteste formellement occuper de manière prétendument exclusive l'appartement de feue sa mère, alors qu'il n'occuperait que la chambre que la défunte aurait mise à sa disposition.

Il soutient être le bénéficiaire d'un prêt à usage d'une chambre meublée dans l'appartement de sa défunte mère.

Le prêt à usage étant par essence gratuit, PERSONNE1.) n'aurait pas à s'acquitter de quelque charge de copropriété que ce soit en relation avec l'usage qui lui aurait été concédé d'une chambre dans l'appartement de sa défunte mère.

Il appartiendrait à la succession de supporter ces charges.

Dans les prédites conditions, il ne pourrait être sollicité condamnation à son encontre de payer quoi que ce soit.

S'il est vrai qu'PERSONNE2.) conteste actuellement en justice la durée de ce prêt à usage, cette question juridique sera tranchée par la Cour d'appel, actuellement saisie de leur différend.

Ce différend n'ayant pas été définitivement tranché judiciairement, il ne pourrait être formulé aucune demande contre lui.

Pour le surplus, PERSONNE1.) se rapporte aux contestations émises par sa sœur quant au quantum des frais et avances réclamés par le SOCIETE2.).

Il y aurait partant lieu de débouter le SOCIETE2.) de l'intégralité de ses demandes.

S'agissant des demandes formulées par PERSONNE2.) contre lui, il conteste avoir une prétendue jouissance exclusive des lieux.

Il soutient qu'PERSONNE2.) aurait toute liberté d'accéder aux lieux et de s'installer dans l'une des chambres qu'elle laisserait volontairement libres au motif qu'elle ne supporterait pas la présence de son frère.

Les ressentiments qu'PERSONNE2.) pourrait nourrir à l'encontre de son frère cadet ne sauraient lui ouvrir droit à quoi que ce soit, ce d'autant plus qu'il n'existerait aucune obligation légale ou conventionnelle à ce que le syndic produise les décomptes détaillés réclamés.

Il y aurait pareillement lieu de débouter PERSONNE2.) de ses demandes en condamnation formulées contre lui à lui payer la somme de 2.000.-euros à titre de dommages et intérêts pour abus de droit sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil et la somme de 2.000.-euros à titre de frais d'avocat.

Il estime que ces demandes, sans lien avec le litige principal, en ce qu'elles ne serviraient pas à sa défense, seraient manifestement irrecevables.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'étant pas la partie demanderesse, il serait incompréhensible que sa sœur lui reproche l'exercice d'un prétendu abus de droit ou une indemnité de procédure pour avoir agi judiciairement contre elle.

De plus, PERSONNE2.) n'aurait pas qualité à solliciter condamnation de son frère à payer au syndic les frais, puisque c'est le SOCIETE2.) seul qui aurait qualité à agir.

Les demandes d'PERSONNE2.) seraient partant irrecevables, sinon non fondées.

Il soutient qu'PERSONNE2.) se serait autorisée à formuler à son encontre des demandes manifestement irrecevables, sinon non fondées, le conduisant à devoir s'en défendre, au lieu d'adopter un front commun face aux revendications de la partie demanderesse.

Dans ces conditions, il s'estime fondé à demander la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant au moyen du libellé obscur

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour libellé obscur sur base de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, en raison des demandes globales en condamnation qui seraient formulées par le SOCIETE2.) à son encontre, ainsi qu'à l'encontre de sa sœur.

Il soutient que le SOCIETE2.) formulerait une demande non différenciée ni ventilée entre les deux parties défenderesses en arguant d'une prétendue solidarité entre eux.

Or, il serait constant en droit qu'il n'existerait aucune disposition légale qui prescrive une quelconque solidarité de quelque nature que ce soit entre les deux parties défenderesses.

Il serait évident que l'absence de division de la demande causerait un préjudice en ce qu'il désorganiserait sa défense et qu'il lui serait réclamé judiciairement des montants indus.

Le Tribunal constate qu'au dispositif de l'exploit d'assignation, le SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) au paiement de la somme de 16.639,81.-euros.

L'assignation permet ainsi de dégager que la responsabilité solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, des parties défenderesses est recherchée en raison de leur qualité d'héritiers de feu PERSONNE3.) qui était la propriétaire d'un appartement dans la résidence ALIAS1.).

Le Tribunal retient partant que l'assignation du 29 juin 2022 satisfait sur la question de l'obligation solidaire / *in solidum* des parties défenderesses, aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile pour être suffisamment claire, leur permettant de cerner l'objet de la demande et de faire le choix des moyens de défense appropriés face à ces allégations de solidarité.

La question de savoir si ces allégations emportent *in fine* l'obligation solidaire ou *in solidum* dans le chef de l'ensemble des parties défenderesses, relève effectivement de l'examen au fond.

A cela s'ajoute que les parties défenderesses ont conclu sur le fond,, seulement l'une d'entre elles ayant soulevé l'exception de libellé obscur, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elles n'ont pas pu se méprendre sur les revendications de la partie demanderesse à leur égard et qu'un débat sur le fond de l'affaire a bien eu lieu.

Il y a partant lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur.

3.2. Quant à l'incompétence *ratione valoris*

PERSONNE1.) fait valoir que le caractère abusif de l'action du SOCIETE2.) serait d'autant plus patent qu'il aurait été tenté de donner compétence à une juridiction qui ne le serait pas *ratione valoris.*

L'article 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, le juge de paix est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.-euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000.-euros.

Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des frais et intérêts.

Il résulte de la combinaison des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, que le tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, pour une valeur excédant la somme de 15.000.-euros.

En l'espèce, de l'exploit introductif d'instance que le SOCIETE2.) réclame la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 16.639,81.-euros.

Ce montant en principal réclamé étant supérieur à la somme de 15.000.-euros, le Tribunal de céans est compétent *ratione valoris* pour connaître du présent litige.

3.3. <u>Quant aux demandes nouvelles</u>

PERSONNE1.) fait valoir que le SOCIETE2.) formulerait dans ses conclusions une demande nouvelle en réclamant désormais, pour l'hypothèse où le Tribunal venait à estimer qu'il lui aurait appartenu d'opérer une ventilation, de condamner chacune d'elles à lui payer la moitié de sa demande initiale, augmentée à deux reprises en cours d'instance, à savoir la moitié de la somme de 25.491,86.-euros, puis en dernier lieu la moitié de la somme de 40.421,23.-euros.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 16 novembre 2023, n° 143/23, n° CAL-2022-00169 du rôle).

Pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il faut s'attacher non point au seul dispositif, mais au contenu substantiel des conclusions sans égard à la place où la prétention a été formulée (Cour d'appel, 16 mai 2007, *Pas*. 34, p.23).

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. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (Th. PERSONNE4.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2e éd., 2019, n° 1114 et 1115).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance (Th. PERSONNE4.), *op. cit*., n° 1117).

Le Tribunal constate que dans son assignation du 29 juin 2022, le SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à lui payer le montant de 16.639,81.-euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, en se fondant sur les charges de la copropriété.

Dans ses conclusions du 19 mai 2025, le SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à lui payer le montant actualisé de 40.421,23.-euros, en se fondant toujours sur les charges de la copropriété.

Il y a partant lieu de retenir qu'il s'agit uniquement d'une augmentation de la demande originaire, de telle manière que le moyen de la demande nouvelle doit être rejeté.

Aucun autre moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé, la demande du SOCIETE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

3.4. Quant au fond

3.4.1. Quant à la demande du SOCIETE2.) à l'égard d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.)

Conformément à 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. »*

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que *« 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 effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio.* Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor.* Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. PERSONNE5.), *Droit des obligations, La preuve,* éd. Larcier, 4e éd. 2012, p.108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc au SOCIETE2.) d'établir la créance de 40.421,23.- euros qu'elle invoque contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le SOCIETE2.) se base sur les procès-verbaux d'assemblée générale de 2019 à 2023, ainsi que sur les décomptes individuels de 2019 à 2022.

Il ressort en effet des pièces versées ce qui suit :

- le décompte de l'exercice 2018 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 16 juillet 2019 à l'unanimité des voix présentes ou représentées;

- le décompte de l'exercice 2019 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 5 juillet 2021 à la majorité de 370,638 millièmes de voix sur les 403,611 de voix présentes ou représentées;

- le décompte de l'exercice 2020 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2023 à l'unanimité des voix présentes ou représentées;

- le décompte de l'exercice 2021 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 23 janvier 2023 à l'unanimité des voix présentes ou représentées;

- le décompte de l'exercice 2022 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2023 à l'unanimité des voix présentes ou représentées;

- s'agissant des avances sur charges pour l'année 2023, le budget prévisionnel pour l'année 2023 a été approuvé lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2023 à l'unanimité des voix présentes ou représentées

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 générale 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 (SOCIETE5.) et PERSONNE6.), La copropriété, n°443 page 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, Juris Data n°1993-034870).

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 (SOCIETE5.) et PERSONNE6.) précités, n°568, page 437).

L'approbation des comptes a dès lors une conséquence très importante pour les copropriétaires : elle entraîne l'obligation pour chaque copropriétaire de régler sa quote-part dans les charges communes, telles que celles-ci résultent des comptes approuvés, si la décision de l'assemblée générale n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation dans les délais prévus.

Même à supposer qu'un copropriétaire agisse en nullité contre la décision, celle-ci reste valable jusqu'au jugement définitif qui sera rendu par le tribunal d'arrondissement, de sorte que le copropriétaire ne pourra pas échapper à son obligation de paiement tant que la décision contestée n'aura pas été annulée définitivement (TAL 24 juin 2014, numéroNUMERO2.) du rôle).

Ainsi, l'introduction d'une demande en annulation d'une décision d'une assemblée générale n'a pas d'effet suspensif, de sorte que la décision de l'assemblée reste valable aussi longtemps que le tribunal n'a pas prononcé sa nullité dans un jugement coulé en force de chose jugée.

Il est constant en cause que les différentes décisions d'approbation des comptes n'ont à ce jour pas été annulées.

La demande est partant a priori fondée pour les montants suivants :

Décompte pour l'exercice 2018	8.240,42.-euros
Décompte pour l'exercice 2019	629,83.-euros
Décompte pour l'exercice 2020	2.540,12.-euros
Décompte pour l'exercice 2021	4.577,24.-euros
Décompte pour l'exercice 2022	7.377,36.-euros
Avances sur charges pour l'exercice 2023	4.473,83.-euros
TOTAL	**27.838,80.-euros**

S'agissant des avances sur charges pour l'année 2024, le Tribunal constate que le SOCIETE2.) se contente de verser le détail des avances mensuelles 2024, ainsi qu'une situation de compte actualisée au 1er septembre 2024 reprenant les prédites avances sur charges pour 2024, ainsi qu'un appel de fonds obligatoire voté en assemblée générale du 06 décembre 2023 et des fonds de travaux, ainsi qu'un appel de fonds pour le remplacement des verrières sans verser une quelconque décision d'assemblée générale ni quant à un budget prévisionnel pour l'année 2024, ni quant à l'appel de fonds obligatoire, ni quant aux fonds de travaux, ni même encore quant à l'appel de fonds pour le remplacement des verrières.

La demande du SOCIETE2.) est partant *a priori* à déclarer fondée uniquement pour la somme de 27.838,80.-euros.

PERSONNE1.) soutient qu'il ne serait actuellement pas possible de savoir quelle proportion dans la succession chacun des deux héritiers va prendre s'ils l'acceptent,

avant que les juridictions du fond, actuellement saisies du litige sur ces questions, tranchent définitivement la question de la consistance et de la quote-part devant revenir à chacun d'eux.

Il ne serait actuellement donc pas possible légalement de réclamer quoi que ce soit à chacune des parties assignées avant qu'une décision judiciaire au fond ne soit définitivement rendue sur la question de savoir quelle part de l'héritage patrimonial de feu leur mère est susceptible d'échoir à chacun d'eux et s'ils l'acceptent.

Or, le Tribunal constate à la lecture du jugement n°2023TALCH11/00021 du 10 février 2023, ainsi que de l'acte d'appel du 11 avril 2023 versés qu'il n'est nullement question de déterminer la proportion de la part de chacun des deux héritiers dans la succession, PERSONNE1.) ne soutenant à aucun moment dans le cadre de cette instance qu'il n'aurait pas accepté la succession. L'affaire a trait notamment au partage et à la licitation de l'appartement dont il est question dans la présente affaire.

Il ressort de la déclaration de succession enregistrée du 31 janvier 2020, versée en tant que pièce, que la succession de feu PERSONNE3.) est échue à parts égales, pour moitié à chacun de ses deux enfants, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant les uniques héritiers de PERSONNE3.) à raison d'une moitié chacun.

En l'espèce, il convient de distinguer entre, d'une part, les charges et avances sur charges échues et impayées au moment du décès de PERSONNE3.) qui constituent une dette qui obligeait le *de cujus* et qui a été transmise à ses héritiers, dette qui s'est chiffrée en l'espèce à 8.870,25.-euros et d'autre part, les charges et avances sur charges échues et resté impayées après le décès de PERSONNE3.) pour lesquelles le SOCIETE2.) dispose d'une créance à l'égard de l'indivision successorale, chiffrées à 18.968,55.-euros.

En ce qui concerne la dette de 8.870,25.-euros faisant partie du passif successoral, étant donné qu'il s'agit de dettes de la succession, le droit de poursuites des créanciers héréditaires contre les successeurs est régi par l'article 1220 du Code civil selon lequel du seul fait du décès du débiteur, sa dette se divise entre ses successeurs à proportion de leur vocation héréditaire. Les héritiers peuvent être poursuivis pour la part dont ils sont tenus comme représentant le débiteur. Ainsi, au cas où, comme en l'espèce, le débiteur laisse pour seuls héritiers deux enfants qui ont chacun vocation à recueillir la moitié de la succession, chacun d'eux aura à payer la moitié de la dette du *de cujus*, la division de la dette s'opérant proportionnellement à la part héréditaire de chacun des héritiers (F. PERSONNE7.), Y. PERSONNE8.), *« Les successions, les libéralités »*, Précis Dalloz, 3e éd., n°808 et 810).

Il y a partant lieu pour le montant de 8.870,25.-euros, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à payer au SOCIETE2.) la somme de 4.435,13.-euros.

Quant au recouvrement des charges et avances sur charges échues après le décès de PERSONNE3.) d'un montant de 18.968,55.-euros, partant une dette née pendant l'indivision entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il faut rappeler qu'en principe, lorsqu'un lot de copropriété appartient indivisément à deux ou plusieurs personnes, celles-ci ne sont pas solidairement tenues au paiement des charges (F. PERSONNE7.), Ph. PERSONNE9.), *« Les biens »*, Précis Dalloz, 5e éd., n°682).

La solidarité qui, aux termes de l'article 1202 du Code civil, ne se présume pas, ne s'attache pas de plein droit à la qualité d'indivisaire (Cour de cassation française, 20 janvier 1993, pourvoi n°90-15.112, Bull.1993 III n°8, p.5).

Chacun des coïndivisaires est en principe tenu d'acquitter sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 10 mars 2020, n°TAL-2020-00190 du rôle).

Au vu de ces principes, il y a lieu de retenir qu'à l'égard du SOCIETE2.), chacun des consorts GROUPE1.) n'est tenu qu'au paiement de sa quote-part en fonction de ses droits dans l'indivision qui, en l'absence d'indication contraire, correspond à une part virile dans cette indivision.

Contrairement à ce que soutient PERSONNE2.), il n'appartient pas au SOCIETE2.) d'opérer une ventilation des charges qui lui sont redues par les copropriétaires indivis en établissant un décompte distinguant entre les charges incombant définitivement à l'occupant du bien des coïndivisaires, comme si c'était un locataire et les charges incombant définitivement aux copropriétaires de ces biens. En effet, à l'égard du SOCIETE2.), c'est le copropriétaire qui est le débiteur des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, par application de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Une éventuelle répartition inégale entre les copropriétaires indivis basée sur le fait que l'un des coïndivisaires est en même temps l'occupant des biens concerne la question de la charge définitive des arriérés qui n'a pas à intéresser le SOCIETE2.).

Il y a partant également lieu pour le montant de 18.968,55.-euros, de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun à payer au SOCIETE2.) la somme de 9.484,28.-euros.

Il y a partant lieu de condamner chacun de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au SOCIETE2.) la somme de 13.919,41.-euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

3.4.2. <u>Quant à la demande d'PERSONNE2.) à l'encontre d'PERSONNE1.)</u>

PERSONNE2.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.-euros sur base de l'article 6-1 du Code civil. Elle soutient que toutes les parties se trouveraient aujourd'hui dans cette situation désastreuse uniquement à cause des agissements purement égoïstes d'PERSONNE1.), qui bloquerait toute tentative de partage et résiderait dans l'appartement litigieux sans en supporter les moindres frais.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Or, en l'espèce, comme ce n'est pas PERSONNE1.) qui est à l'initiative de la présente action en justice, aucun abus de droit ne saurait être retenu dans son chef.

La demande d'PERSONNE2.) à l'encontre d'PERSONNE1.) est partant à déclarer non fondée.

3.5. Quant aux demandes accessoires

3.5.1. Quant à l'indemnité de procédure

Le SOCIETE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la condamnation à la fois du SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer chacun une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation la condamnation à la fois du SOCIETE2.) et d'PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre du SOCIETE2.).

PERSONNE2.) est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre PERSONNE1.), les deux étant défendeurs dans le cadre du présent litige et le litige opposant les deux étant complètement étranger à cette instance.

Il en est de même pour PERSONNE1.) qui est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre d'PERSONNE2.).

En revanche, en ce qui concerne le SOCIETE2.), celui-ci ayant été contraint d'agir en justice pour obtenir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée pour le montant fixé à 2.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer au SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.5.2. <u>Quant aux frais et honoraires d'avocats</u>

Le SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.000.-euros.

PERSONNE2.) demande la condamnation du SOCIETE2.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.000.-euros, ainsi que celle d'PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.000.-euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le SOCIETE2.) et PERSONNE2.) doivent établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus,

lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Il faut aussi que le demandeur rapporte la preuve du préjudice dont il demande réparation.

Le Tribunal constate qu'PERSONNE2.) ne verse aucune pièce relative à sa demande. La preuve d'une faute et d'un préjudice n'est donc pas rapportée.

S'agissant du SOCIETE2.), celui-ci se contente de verser quatre factures de l'Étude FALTZ & FELGEN sans aucune preuve de paiement de ces factures, de sorte que la preuve d'un préjudice n'est pas rapportée.

Il y a partant lieu de débouter le SOCIETE2.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocats déboursés.

3.5.3. <u>Quant aux frais et dépens de l'instance</u>

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen du libellé obscur ;

dit que le Tribunal de céans est compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande ;

rejette le moyen concernant les demandes nouvelles ;

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE2.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) la somme de 13.919,41.-euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde ;

condamne également PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) la somme de 13.919,41.-euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) non fondée pour le surplus ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à l'encontre d'PERSONNE1.) ;

rejette la demande d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) et d'PERSONNE1.) ;

rejette la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) et d'PERSONNE2.) ;

dit fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, formulée par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) à l'encontre d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) ;

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.