

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00093

Audience publique du mercredi, 28 mai 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-06529

Composition :

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

ENTRE

GROUPE1.) ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 25 juillet 2024,

comparaissant par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Fanny MAZEAUD, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 25 juillet 2024, GROUPE1.) ADRESSE1.) (ci-après « le GROUPE2.) »), comparaissant par la société d'avocats GROSS et Associés, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

La société d'avocats KLEYR GRASSO, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 26 juillet 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-06529 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 17 septembre 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Fanny MAZEAUD a conclu en date du 29 novembre 2024.

Maître David GROSS ayant conclu en date du 30 décembre 2024, une ordonnance de clôture sanction avait été prononcée à son égard en date du 13 janvier 2025.

Suite au courrier de Maître David GROSS suivant lequel le délai d'un mois qui lui était imparti pour notifier ses conclusions devait en principe expirer le dimanche 29 décembre 2024, de sorte qu'il devait être prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant, une ordonnance de révocation de la clôture a été prononcée en date du 13 janvier 2025.

Suite aux conclusions de Maître David GROSS du 30 décembre 2024, Maître Fanny MAZEAUD a encore conclu en date du 24 janvier 2025.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 27 février 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 mai 2025 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 mai 2025 par le Président de chambre.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **le GROUPE2.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 28.214,80.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde;
- dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du présent jugement;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 2.500.- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil;
- condamner encore PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- condamner finalement PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats GROSS & ASSOCIES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, le GROUPE2.) fait valoir que PERSONNE1.) est propriétaire dans la résidence ADRESSE1.) d'un appartement, ainsi que d'une cave, sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ADRESSE4.), numéro cadastral NUMERO2.).

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 avril 2024, le décompte de 2023 avec les soldes restants dus aurait été approuvés à l'unanimité.

Lors de ladite assemblée générale, le budget prévisionnel pour l'année 2024 aurait été approuvé et les avances sur charges auraient été fixées au montant mensuel de 259,85.- euros et ce de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024.

PERSONNE1.) redevrait à la copropriété à ce jour un montant de 28.214,80.-euros qui se décomposerait comme suit :

- la somme de 26.395,85.- euros à titre de décompte pour l'exercice 2023;
- la somme de 1.818,95.- euros à titre d'avances sur charges pour l'exercice 2024 (de janvier 2024 à juillet 2024 : 7x259,85.- euros).

Elle ne s'acquitterait cependant pas du prédit montant.

Le GROUPE2.) base sa demande sur l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sinon sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) :

- soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'ensemble des demandes introduites suivant exploit d'assignation du 25 juillet 2024 et partant déclarer nulles, sinon irrecevables, l'ensemble des demandes introduites suivant exploit d'assignation du 25 juillet 2024;
- à titre subsidiaire, elle demande au Tribunal de surseoir à statuer dans l'attente du jugement qui sera rendu par la 10^e chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dans l'affaire inscrite sous le numéro de rôle TAL-2024-09491 ayant trait à l'annulation de l'assemblée générale, introduite suivant exploit d'assignation signifié en date du 14 août 2024;
- à titre plus subsidiaire, elle conteste les demandes adverses tant en leur principe que quant à leur quantum, celles-ci n'étant nullement justifiées;
- demande acte qu'elle a procédé en date du 29 juillet 2024 au paiement du montant de 4.997,26.- euros;
- demande de condamner le GROUPE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- demande de condamner le GROUPE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance;
- demande d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, sans caution.

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance au titre du libellé obscur.

Elle soutient que l'acte introductif d'instance comporterait, outre un certain nombre d'incohérences, des points manifestement obscurs méritant d'être relevés.

En effet, dans l'exploit d'assignation, le montant total de 28.214,80.- euros serait décomposé comme suit :

- le montant de 26.395,85.- euros au titre du décompte pour l'exercice 2023;
- le montant de 1.818,95.- euros au titre d'avances sur charges pour l'exercice 2024 (de janvier 2024 à juillet 2024).

Or, en l'espèce, aucun détail ne serait fourni en ce qui concerne l'objet du montant de 26.395,85.- euros. Il ne résulterait d'aucune indication que ce montant représente à lui seul, le montant redû au titre du décompte de l'exercice 2023. Aucun décompte ne serait versé.

Aucune pièce ne serait en outre versée pour permettre d'expliquer comment se décompose le montant réclamé en cause.

L'exploit introductif d'instance ne fournirait pas non plus d'explication suivant quelle base juridique les prétentions adverses seraient fondées.

PERSONNE1.) serait de ce fait amenée à se méprendre au sujet de l'objet même des demandes introduites en cause et, par conséquent, à propos des moyens de défense à invoquer.

Elle précise que les points obscurs précités seraient cités de manière non exhaustive.

Dans ces circonstances et dans la mesure où elle se méprendrait sur l'objet exact de la demande dirigée contre elle, PERSONNE1.) n'aurait pas pu préparer utilement sa défense. Elle subirait dès lors un préjudice au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) prend position quant au fond du dossier.

Elle fait valoir être propriétaire d'un appartement situé au quatrième étage au sein d'un immeuble dénommé la RESIDENCE ADRESSE1.).

L'immeuble en question se décomposerait en deux étages et un appartement sous comble.

Deux appartements se trouvant au sein de cette résidence seraient affectés de problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité, à savoir celui de PERSONNE2.) et celui d'PERSONNE3.).

En date du 6 novembre 2020, PERSONNE2.) aurait acquis avec son épouse PERSONNE4.), sous le régime matrimonial légal, un deuxième appartement dans l'immeuble, celui d'PERSONNE5.) (lot numéro NUMERO3.)), ainsi qu'une case (lot numéro NUMERO4.)).

PERSONNE2.) serait ainsi devenu propriétaire de trois lots au sein de la copropriété qui formeraient et représenteraient ensemble 550.73 millièmes de celle-ci.

Une expertise judiciaire aurait été ordonnée à la demande de PERSONNE2.) et le rapport d'expertise aurait été établi par l'expert Hélène GAROFOLI en date du 6 septembre 2019.

Dans ce rapport d'expertise, l'expert préconiserait un certain nombre de travaux.

Lors de l'assemblée générale intervenue en date du 20 juillet 2020, la résolution suivante, référencée sous le numéro 6, intitulée « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant l'approbation des travaux suivant devis* » aurait été adoptée :

« *Avec une majorité de 728.046 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée vote le principe des travaux. Le syndic présentera des devis et le choix du prestataire sera effectué par un vote ultérieur.* »

Il résulterait de ce qui précède que la sélection de l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux était subordonnée aux conditions cumulatives suivantes : la production de plusieurs devis et un vote de l'assemblée générale ayant pour objet l'approbation des devis en question.

Cependant, suivant courrier daté du 13 novembre 2020, le Syndicat de la copropriété de la résidence ADRESSE1.) aurait fait parvenir aux copropriétaires et notamment à PERSONNE1.) une convocation comportant, en ce qui concerne les travaux, l'ordre du jour libellé comme suit :

- point 3 : « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant l'expert Surveico à suivre les travaux* »,
- point 4 : « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant l'appel de fonds de 95 000 euros.* »

Le GROUPE2.) n'aurait ainsi soumis qu'un seul devis de la société SOCIETE2.).

Lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, PERSONNE1.) aurait été représentée par son père, PERSONNE6.) auquel celle-ci avait donné une procuration à cette fin.

Suite aux contestations émises par PERSONNE6.) au nom et pour compte de sa fille conformément à la procuration qui lui avait été confiée, le Syndicat aurait tenté de justifier la situation. Le GROUPE2.) et Monsieur PERSONNE2.) auraient apparemment entrepris des démarches de manière unilatérale sans en informer préalablement les autres copropriétaires et sans établir la réalité de celles-ci. Ces derniers auraient en effet effectué seuls et sans consultation préalable des autres copropriétaires, la sélection des devis acceptables et inacceptables et n'auraient requis qu'un seul devis pour la sélection d'un bureau d'ingénieurs-conseils.

A ceci s'ajouterait encore que la résolution référencée sous le numéro 3 de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 aurait été soumise au vote à la majorité simple et approuvée avec une majorité de 550,73 millièmes, Monsieur PERSONNE1.) ayant voté contre avec 189.99 millièmes.

Le procès-verbal établi suite à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 aurait été notifié en date du 22 décembre 2020.

Suivant courrier recommandé du 20 janvier 2021, le mandataire de PERSONNE1.) aurait rendu attentif le GROUPE2.) au fait que la résolution référencée sous le numéro 3 n'avait pas été prise conformément aux exigences légales impératives issues de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et qu'il devrait procéder à un nouveau vote respectant ces exigences.

Aucune suite n'y ayant été réservée par le GROUPE2.), PERSONNE1.) n'aurait eu aucune alternative que celle de demander l'annulation de la prédite résolution pour préserver l'ensemble de ses droits.

Suivant jugement rendu en date du 3 juin 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait déclaré non fondée la demande ayant trait à l'annulation de la résolution précitée.

PERSONNE1.) aurait interjeté appel à l'encontre du prédit jugement suivant acte d'appel signifié en date du 16 février 2023. La procédure serait actuellement pendante devant la Cour d'appel à ce sujet.

Le GROUPE2.) n'aurait convoqué aucune assemblée générale des copropriétaires et aurait fait preuve de passivité jusqu'à la convocation datée du 8 avril 2024 en vertu de laquelle les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée générale du 24 avril 2024. Elle se serait abstenue de tout devoir pendant trois années. L'ordre du jour se référerait aux décomptes datés respectivement de 2022 et 2023.

Lors de cette assemblée générale, Monsieur PERSONNE7.) qui représentait le syndic, aurait clairement indiqué que le projet du procès-verbal serait soumis aux copropriétaires pour qu'ils puissent faire valoir leurs éventuelles remarques à ce sujet avant que la version définitive ne soit établie.

Le procès-verbal faisant suite à l'assemblée générale du 24 avril 2024 aurait été daté au 3 mai 2024 et aurait été notifié en date du 17 juin 2024.

Nonobstant le fait que PERSONNE1.) aurait voté contre les résolutions précitées, le procès-verbal indiquerait que les résolutions auraient été approuvées.

PERSONNE1.) aurait demandé à ce qu'il lui soit donné acte du fait qu'elle se réserve tous autres droits, moyens et actions à l'encontre du SYNDICAT et notamment celui de déposer plainte au pénal.

Suivant exploit d'assignation signifié en date du 25 juillet 2024, le SOCIETE3.) aurait introduit une action en justice pour obtenir le paiement des arriérés de charges relatifs

au décompte de l'exercice 2023 pour le montant de 26.395,85.- euros et le montant de 1.818,95.- euros au titre des avances sur charges pour l'exercice 2024.

Nonobstant les nombreux courriers adressés par PERSONNE1.) à l'attention du GROUPE2.), celui-ci n'aurait jamais daigné apporter la moindre explication pertinente permettant de corroborer les montants réclamés.

PERSONNE1.) demande qu'il lui soit donné acte qu'elle a entre-temps procédé au paiement des charges qui étaient fondées et aurait effectué un virement en date du 29 juillet 2024 pour le montant de 4.997,26.- euros.

PERSONNE1.) précise que le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2024 sur lequel se fonderait le GROUPE2.) pour réclamer le montant de 28.214,80.- euros aurait fait l'objet d'une action en annulation suivant exploit d'assignation signifié en date du 14 août 2024.

Cette affaire serait actuellement pendante devant la 10^e chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le jugement qui sera rendu en ce qui concerne l'action en annulation précitée étant susceptible d'avoir une influence dans la présente affaire, PERSONNE1.) demande au Tribunal de céans de surseoir à statuer dans l'attente du jugement qui sera rendu dans l'affaire ayant trait à l'annulation.

Quant au bien-fondé des demandes adverses, PERSONNE1.) conteste l'ensemble des demandes du GROUPE2.) pour être privées de tout fondement.

En effet, nonobstant de nombreux courriers adressés en cause, le GROUPE2.) n'aurait, à ce jour, toujours pas été en mesure de transmettre les justificatifs à l'appui des montants réclamés.

En tout état de cause et à titre subsidiaire, il y aurait lieu de déduire de ces montants, le montant de 4.997,26.- euros payé en date du 29 juillet 2024.

Enfin, PERSONNE1.) conteste l'indemnité de procédure réclamée et demande à son tour la condamnation du GROUPE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le GROUPE2.) prend position quant au moyen du libellé obscur soulevé.

Il estime qu'en l'espèce, la motivation et le dispositif de l'assignation contiendrait tant l'objet de la demande que les moyens invoqués et que PERSONNE1.) n'aurait pas pu se méprendre sur l'objet de l'assignation.

En dépit de longues références doctrinales et jurisprudentielles invoquées par PERSONNE1.), l'assignation satisferait bien aux conditions posées par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Enfin, la nullité pour libellé obscur étant une nullité de forme dont la mise en œuvre serait soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, il faudrait encore constater qu'aucun grief dans le chef de PERSONNE1.) en lien avec un prétendu libellé obscur ne serait donné.

S'agissant des faits et rétroactes invoqués par PERSONNE1.), ainsi que le recours introduit par elle visant l'annulation d'une résolution de l'assemblée générale de 2020 relative à des travaux de remise en état, seraient étrangers à la présente affaire.

Toutefois, ils témoigneraient d'une attitude particulièrement procédurière de PERSONNE1.) au sein de la copropriété, multipliant les moyens judiciaires à sa disposition, dans le but de faire obstacle à des travaux de remise en état pourtant nécessaires.

Comme il ressortirait des conclusions adverses, PERSONNE1.) aurait été intégralement déboutée de son recours et de ses prétentions par jugement du 3 juin 2022 du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Cette dernière aurait interjeté appel, de sorte que l'affaire serait actuellement pendante devant la Cour d'appel, l'audience de pris en délibérée étant fixée au 23 avril 2025.

S'agissant de l'assemblée générale du 24 avril 2024, le SOCIETE3.) conteste formellement que le procès-verbal correspondant ne reflète pas fidèlement les votes exprimés.

En effet, à l'issue de ladite assemblée, le syndic aurait élaboré un projet de procès-verbal qu'il aurait communiqué à PERSONNE1.) pour vérification préalable avant toute notification officielle.

Par courriel du 10 juin 2024, SOCIETE1.) aurait ainsi adressé ce projet à PERSONNE1.).

Le 13 juin 2024, PERSONNE1.) aurait répondu en ces termes :

« Bonjour Monsieur PERSONNE7.),

La remarque de la plainte peut être reprise dans le PV si on ajoute son motif « abus de confiance et faux en écriture... »

Sinon je n'ai rien d'autre à ajouter.

Bàv

PERSONNE1.). »

Suite à l'assemblée générale du 24 avril 2024, PERSONNE1.) aurait donc encore eu l'opportunité de vérifier préalablement le procès-verbal et elle aurait confirmé son accord, sollicitant uniquement l'ajout d'une remarque au sujet des motifs de sa plainte.

Le GROUPE2.) souligne que PERSONNE1.) aurait bien confirmé son accord avec le procès-verbal en ce qu'il retiendrait l'approbation à l'unanimité des résolutions n°3 et n°4 relatives à l'approbation des comptes de 2022 et 2023,.

De surcroît, il conviendrait de relever que le procès-verbal a été notifié aux copropriétaires le 18 juin 2024 et qu'une copie a été transmise le 19 juin 2024 à l'étude KLEYR & GRASSO.

Si ledit procès-verbal était véritablement entaché d'une erreur aussi flagrante comme le soutient PERSONNE1.), il serait surprenant qu'aucune réaction n'ait été émise dès sa réception.

Il importerait aussi de relever que les résolutions litigieuses requièrent la majorité simple, seuil qui aurait donc en tout état de cause été atteint, même sans les voix de la copropriétaire PERSONNE1.).

Le GROUPE2.) confirme encore la réception du paiement de la somme de 4.997,26.- euros par PERSONNE1.). Par voie de conséquence, la demande principale du GROUPE2.) serait adaptée à 23.217,54.- euros.

S'agissant de la demande en surséance à statuer, le GROUPE2.) confirme que le procès-verbal d'assemblée générale sur lequel il fonde ses prétentions, fait actuellement l'objet d'un recours en annulation introduit par PERSONNE1.), la procédure étant pendante devant la 10^e chambre du Tribunal d'arrondissement.

Toutefois, le GROUPE2.) s'oppose formellement à la demande formulée par PERSONNE1.) tendant à obtenir un sursis à statuer dans l'attente du jugement à intervenir dans ladite procédure.

Il soutient qu'il serait admis que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires. Même si un copropriétaire a introduit ou peut encore introduire une demande en annulation contre la décision, le syndic est obligé d'exécuter la décision.

La décision existerait jusqu'au jour de son annulation par le tribunal, annulation qui devrait être prononcée dans un jugement coulé en force de chose jugée.

Un copropriétaire ne pourrait donc refuser le paiement de ses charges, tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice n'a pas été annulée.

L'introduction de la demande en annulation n'aurait pas d'effet suspensif et la décision de l'assemblée générale resterait valable aussi longtemps que le Tribunal n'a pas prononcé sa nullité dans un jugement coulé en force de chose jugée.

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. Ils devraient la payer, quitte ensuite à en obtenir le remboursement si la décision de l'assemblée est ultérieurement annulée sur leur demande par le tribunal.

PERSONNE1.) soutient que les faits et rétroactes ne seraient nullement étrangers à la présente affaire.

Contrairement à ce que tenterait de faire croire le GROUPE2.), elle n'aurait pas une attitude procédurière, mais se contenterait de faire valoir ses droits.

La référence au jugement rendu en date du 3 juin 2022 ne serait en outre pas pertinente, dans la mesure où appel a été interjeté pour demander la réformation de ce jugement.

Conformément aux développements relatés dans l'assignation signifiée en date du 14 août 2024, la teneur du procès-verbal ne reflèterait nullement les votes exprimés.

En effet, le procès-verbal faisant suite à l'assemblée générale du 24 avril 2024 aurait été daté au 3 mai 2024 et aurait été notifié en date du 17 juin 2024.

Le GROUPE2.) prendrait appui sur un courriel du 13 juin 2024 et tenterait d'en déduire qu'elle en aurait prétendument accepté la teneur du procès-verbal. Cette conclusion serait absolument erronée et ne correspondrait en rien à la réalité.

Elle soutient qu'elle venait de perdre son père qui l'accompagnait à toutes les assemblées générales et était en contact avec le syndic pour le compte de sa fille. PERSONNE1.) se serait trouvée à ce moment dans une position de vulnérabilité et fatigue intense. Elle n'aurait pas compris la teneur du procès-verbal, n'étant pas familière avec les termes juridiques utilisés. Le courriel du 13 juin 2024 aurait été transmis sous l'effet de la pression et ne devrait pas être pris en compte par le Tribunal, alors qu'il ne reflèterait nullement sa position.

Il serait d'ailleurs important de tenir compte dans ce contexte de l'attestation testimoniale de Maître Henry DE RON qui aurait assisté PERSONNE1.) lors de la prédite assemblée générale et qui confirmerait qu'elle n'a jamais donné son accord à de telles résolutions lors de l'assemblée générale.

Elle n'aurait donc *a fortiori* pas pu donner son accord par le courriel du 13 juin 2024 sur laquelle le GROUPE2.) tenterait vainement de se fonder.

Contrairement aux allégations adverses, la demande ayant trait au sursis à statuer serait en l'espèce pleinement justifiée.

En effet, le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2024 sur lequel se fonderait le GROUPE2.) pour réclamer le montant de 28.214,80.- euros, aurait fait l'objet d'une action en annulation, suivant exploit d'assignation signifié en date du 14 août 2024.

Le jugement qui sera rendu en ce qui concerne l'action en annulation précitée étant susceptible d'avoir une influence dans la présente affaire, PERSONNE1.) demande au Tribunal de sursoir à statuer dans l'attente de ce jugement.

Il serait admis en jurisprudence qu'en matière de sursis à statuer, le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer, sa durée et ses modalités. Le sursis à statuer serait facultatif, seul le souci d'une bonne administration de la justice devrait guider le juge, qui disposerait dans ce contexte d'un pouvoir discrétionnaire.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

3.1.1. Quant au moyen du libellé obscur

Elle soutient que l'acte introductif d'instance comporterait, outre un certain nombre d'incohérences, des points manifestement obscurs méritant d'être relevés.

En effet, dans l'exploit d'assignation, le montant total de 28.214,80.- euros serait décomposé comme suit :

- le montant de 26.395,85.- euros au titre du décompte pour l'exercice 2023;
- le montant de 1.818,95.- euros au titre d'avances sur charges pour l'exercice 2024 (de janvier 2024 à juillet 2024).

Or, en l'espèce, aucun détail ne serait fourni en ce qui concerne l'objet du montant de 26.395,85.- euros. Il ne résulterait d'aucune indication que ce montant représente à lui seul, le montant redû au titre du décompte de l'exercice 2023. Aucun décompte ne serait versé.

Aucune pièce ne serait en outre versée pour permettre d'expliquer comment se décompose le montant réclamé en cause.

L'exploit introductif d'instance ne fournirait pas non plus d'explication suivant quelle base juridique les prétentions adverses seraient fondées.

PERSONNE1.) serait de ce fait amenée à se méprendre au sujet de l'objet même des demandes introduites en cause et, par conséquent, à propos des moyens de défense à invoquer.

Aux termes de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « ... *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...* », le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il n'est 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 basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE8.) : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que « *L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui* » (cf. Cour 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.).

Cette prescription du Nouveau Code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL 30 novembre 1979, *Pas.* 25 p. 69).

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. Cour, 15 juillet 2004, n° 28124). Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son

exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance. Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, *Pas.* 25 p.69)

L'inobservation des dispositions de l'article 154 est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation. L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief. Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, *Pas.* 33, p.53).

Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. Cour, 5 juillet 2007, n° 30520).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL 30 novembre 1979, *Pas.*, 25 p. 69).

Le Tribunal constate qu'il ressort clairement de l'assignation que le montant initialement réclamé de 28.214,80.- euros, se décompose de la somme de 26.395,85.-

euros à titre de décompte pour l'exercice 2023 et de la somme de 1.818,95.-euros à titre d'avances sur charges pour l'exercice 2024.

Le GROUPE2.) précise encore que lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 avril 2024, le décompte de 2023 avec les soldes restants dus aurait été approuvés à l'unanimité.

Le fait qu'aucun décompte ne soit versé ou aucune pièce est un moyen à analyser dans le cadre du fond du litige.

De plus, le Tribunal constate que le GROUPE2.) base sa demande sur l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sinon sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.).

L'intention du GROUPE2.) est claire et sans équivoque et PERSONNE1.), qui a soulevé l'exception du libellé obscur, ne s'est pas méprise sur ce qui constitue l'enjeu du litige et a conclu sur cette question au fond.

PERSONNE1.) pas pu se tromper sur la signification et les conséquences de l'action dirigée contre elle.

Un débat sur le fond de l'affaire a donc bien eu lieu.

Il s'y ajoute qu'il appartient au juge, au vu de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

PERSONNE1.) n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

La demande du GROUPE2.) n'étant pas autrement éternée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

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. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc au GROUPE2.) d'établir la créance de 23.217,54.- euros qu'elle invoque contre PERSONNE1.).

Le GROUPE2.) se base sur l'assemblée générale du 24 avril 2023 lors de laquelle le décompte de 2023 avec les soldes restants dus aurait été approuvés à l'unanimité. De plus, lors de la même assemblée générale, le budget prévisionnel aurait été approuvé et les avances sur charges fixées au montant mensuel de 259,85.- euros et de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024.

PERSONNE1.) fait valoir que le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2024 sur lequel se fonde le GROUPE2.) aurait fait l'objet d'une action en annulation et demande la surséance à statuer en attendant qu'un jugement concernant cette action en annulation soit rendu.

Le Tribunal constate qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2024 que le décompte de l'exercice 2023 a été adopté à l'unanimité des voix présentes et représentées, tandis que le budget annuel a été approuvé à la majorité de 550.73000 millièmes des voix présentes et 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 (SOCIETE4.) et SOCIETE5.), *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, 1^{ère} 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 (SOCIETE4.) et SOCIETE5.) 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, numéroNUMERO5.) 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 la décision d'approbation des comptes du 24 avril 2024 n'a, à ce jour, pas été annulée.

Il découle des développements qui précèdent que la décision reste valable, de sorte que la demande du GROUPE2.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 23.217,54.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au GROUPE2.) le montant de 23.217,54.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

Le GROUPE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 2.500.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

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, 9^{ème} 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 GROUPE2.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, 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.

En l'espèce, SOCIETE6.) reste en défaut de préciser quelle serait la faute reprochée à PERSONNE1.) et ne verse aucune pièce pour étayer son dommage.

La demande du GROUPE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

Le GROUPE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation du GROUPE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du GROUPE2.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui. Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

3.3.3. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.3.4. Quant aux 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats GROSS & ASSOCIES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

rejette le moyen tiré de l'exception du libellé obscur soulevé par PERSONNE1.) ;

dit la demande partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) le montant de 23.217,54.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

condamne encore PERSONNE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats GROSS & ASSOCIES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.