

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00098

Audience publique du vendredi, vingt-six mai deux mille vingt-trois

Numéro du rôle TAL-2021-05202

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), fonctionnaire de l'Etat, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes de l'exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, en date du 25 mai 2021,

comparaissant par **Maître Joëlle REGENER**, avocat à la Cour de Luxembourg,

et

1) **le syndicat des copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.)**, sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

2) **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit PERSONNE2.),

comparaissant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l.**, établie à L-ADRESSE5.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre

des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Laurent LIMPACH**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assistée de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, SOCIETE3.) S.à.r.l., établie à L-ADRESSE6.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse:

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2023.

Entendu PERSONNE1.), par l'organe de Maître Joëlle REGENER avocat constitué.

Entendus le syndicat des copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., par l'organe de Maître Jérémie BERNARD, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 12 mai 2023.

Par exploit d'huissier du 25 mai 2021, PERSONNE3.) a fait donner assignation au Syndicat des copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) (ci-après : le SOCIETE1.)) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en sa qualité de Syndic, à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- quant à la quote-part réclamée par le Syndicat des copropriétaires à titre de « Provision pour assainissement façade, balcons et toitures selon décision de l'AG du 7 décembre 2016 » :
 - ° en ordre principal, voir annuler l'assemblée générale du 7 décembre 2016, subsidiairement la résolution n° 5 de ladite assemblée
 - ° en ordre subsidiaire, enjoindre au Syndicat des copropriétaires ainsi qu'au Syndic d'établir, pièces à l'appui, que les travaux votés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 ont effectivement été effectués et de recalculer la quote-part du requérant,
- quant aux autres décomptes :
 - enjoindre au Syndicat des copropriétaires ainsi qu'au Syndic de donner les précisions requises quant au calcul des quotes-part et de corriger les décomptes en tenant compte des millièmes du requérant suivant le nouveau tableau en cause,
- voir ordonner la mainlevée de toutes les sommes bloquées auprès des notaires LECUIT et ELVINGER suite aux oppositions du Syndic et voir autoriser lesdits

notaires à verser au requérant les montants de 43.742,55.- euros et de 45.337,33.- euros,

- voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* au montant de 4.000.- euros au titre des frais d'avocat
- voir condamner les parties assignées à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Joëlle REGENER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de sa demande, **PERSONNE3.)** fait exposer que dans le cadre de la succession de feu son père en 2015, il est devenu propriétaire des lots suivants :

- garage extérieur numéroNUMERO4.) représentant 9,475 millièmes
- garage intérieur numéroNUMERO5.) représentant 9,612 millièmes
- garage intérieur numéroNUMERO6.) représentant 8,151 millièmes
- cave numéroNUMERO6.) représentant 1,087 millièmes
- appartement numéroNUMERO4.) représentantNUMERO5.),2780 millièmes

Il aurait ainsi détenu une quote-part dans les parties communes correspondant à 79,603 millièmes en copropriété et indivision forcée.

Un nouveau cadastre vertical aurait été déposé en date du 9 décembre 2016 par-devant le notaire Marc LECUIT au terme duquel le requérant aurait désormais 74,104 millièmes en copropriété et indivision forcée, répartis de la manière suivante :

- garage extérieur (lot 003 B UU 00) représentant 5,427 millièmes
- garage intérieur (lot 015 A E 00) représentant 6,538 millièmes
- garage intérieur (lot 019 A I 00) représentant 5,462 millièmes
- cave (lot 038 A A 00) représentant 5,462 millièmes
- appartement (lot 047 A A 02) représentant 55,231 millièmes

Au courant de l'année 2017, le requérant aurait décidé de vendre les lots 19, 38 et 47 à Mr. PERSONNE4.) et Madame PERSONNE5.).

Entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte notarié, le requérant aurait été convoqué à une assemblée générale des copropriétaires fixée au 7 décembre 2016 dont l'ordre du jour, sous la résolution n°5, aurait été « Discussion et approbation éventuelle d'un projet de remise en état de l'enveloppe de l'immeuble selon devis estimatif et avance budgétaire jointe. Budget à approuver : 530.000 € ».

La résolution n° 5 aurait « été approuvée à la majorité des présences », le requérant ayant voté contre.

Or, ce ne serait qu'en date du 19 septembre 2019 que le Syndic aurait passé commandé pour des travaux de réhabilitation du bâtiment (basée sur une offre du 21 décembre 2018) pour un montant de 567.465,62.- euros ; ces travaux n'auraient été réalisés qu'en 2020, le requérant ignorant si ceux seraient entretemps achevés.

En date du 11 février 2021, le requérant aurait encore vendu les lots 3 et 15 par-devant le notaire Marc ELVINGER

Le Syndic, qui aurait continué à réclamer le paiement de la part du requérant de sa quote-part au titre des travaux, aurait formé opposition de ce chef auprès des notaires LECUIT et ELVINGER pour les montants de 43.742,55.- euros et 45.337,33.- euros.

L'assemblée générale du 7 décembre 2016, sinon, subsidiairement, la résolution n° 5 de ladite assemblée serait à annuler au motif qu'aucun devis n'aurait été joint à la convocation et que la résolution aurait été votée sur une simple estimation des coûts faite par le Syndic ; il s'y ajouterait que le libellé de la résolution à adopter aurait manqué de précision ; comme la convocation n'aurait pas contenu les informations nécessaires quant aux travaux à voter, il ne serait pas possible de se prononcer sur la majorité suivant laquelle la décision aurait dû être adoptée ; il existerait ainsi une irrégularité quant aux formalités substantielles du procès-verbal.

Il faudrait également constater que le Syndic aurait commis des erreurs au niveau de la comptabilisation des millièmes en ne prenant pas en compte le nouveau cadastre vertical déposé entretemps.

Il s'ensuivrait que le montant de 42.189,59.- euros, réclamé par le Syndic au titre de la provision suite à l'assemblée générale du 7 décembre 2016, serait à déclarer non fondé.

A titre subsidiaire et pour autant que ladite assemblée respectivement la résolution n° 5 ne soit pas déclarée comme étant viciée, il faudrait constater que les travaux auraient en définitive été adoptés lors d'une assemblée des copropriétaires du 4 février 2019 et qu'ils ne correspondraient pas aux travaux discutés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 ; comme le requérant avait vendu 3 de ces lots à la date de l'assemblée du 4 février 2019, aucune quote-part ne saurait lui être réclamée sur base de ces lots de même qu'il ne saurait lui être réclamé une majoration des coûts pour omission de réaliser les travaux dans un délai raisonnable.

Le requérant demande à voir enjoindre aux parties défenderesses d'établir, pièces à l'appui, que les travaux votés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 ont effectivement été effectués et de recalculer la quote-part du requérant en ne tenant compte que du budget discuté lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016, de déduire les travaux non exécutés et toute majoration des coûts et en ne tenant compte des millièmes du requérant que suivant le nouveau cadastre vertical.

PERSONNE3.) soutient qu'à plusieurs autres reprises, les nouveaux millièmes résultant du cadastre vertical n'auraient pas été pris en considération.

Il serait à ce titre nécessaire de corriger tous les décomptes en cause, de donner les précisions requises quant au calcul des quote-part et de corriger les décomptes en tenant compte des millièmes du requérant suivant le nouveau tableau en cause.

Concernant les oppositions formées par le Syndic, au regard du fait que la créance alléguée par celui-ci ne serait pas due, il y aurait lieu à mainlevée desdites oppositions.

PERSONNE3.) précise encore que le Syndic aurait engagé sa responsabilité contractuelle sinon délictuelle suite aux erreurs commises dans les décomptes en question et pour ne pas avoir transmis aux propriétaires sa proposition d'arrangement du 6 janvier 2021.

Suivant conclusions supplémentaires, PERSONNE3.) demande encore à voir constater que la résolution n° 5 de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait été annulée par la (nouvelle) résolution n° 5 de l'assemblée des copropriétaires du 4 février 2019 et que la provision votée lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 aurait été annulée par la quote-part reduite suite aux travaux votés lors de l'assemblée du 4 février 2019.

Le SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) concluent au rejet des prétentions du requérant.

A titre principal, ils soutiennent que les déclarations du requérant seraient en totale contradiction avec celles exposées dans son acte d'assignation, de sorte que les demandes du requérant seraient à déclarer irrecevables, sinon non-fondées pour violation du principe d'estoppel.

A titre subsidiaire, ils soulèvent l'irrecevabilité de la demande en annulation de la résolution litigieuse et de toutes les demandes afférentes s'y rattachant pour cause de forclusion.

A titre plus subsidiaire, ils demandent à voir constater que la résolution n° 5 aurait porté sur le vote d'un fonds de réserve par la majorité des copropriétaires ayant pour affectation expresse la remise en état ultérieure de l'immeuble, que le requérant aurait été à cette date propriétaire de tous ses lots et qu'il aurait voté en faveur de résolution n° 5 lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 février 2019 tendant au vote concret des travaux de remise en état, de sorte que les résolutions n° 5 du 7 décembre 2016 et 4 février 2019 seraient désormais juridiquement acquises.

Concernant la comptabilisation des millièmes, les défendeurs font valoir que le nouveau cadastre vertical ne saurait avoir une incidence sur une quelconque délibération des copropriétaires antérieurement à son dépôt ; ainsi toute faute de la société SOCIETE2.) de même que le préjudice allégué de ce chef par le requérant seraient à déclarer non fondés.

Concernant les oppositions formées par la société SOCIETE2.) en date des NUMERO6.) février 2017 et 10 février 2021 auprès des notaires concernés, celles-ci seraient fondées au vu de l'article 25 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi qu'au vu de l'article 31 du règlement d'exécution de ladite loi.

Concernant la demande à voir déclarer responsable la société SOCIETE2.), celle-ci serait à déclarer irrecevable en vertu du principe du non –cumul de la responsabilité contractuelle avec la responsabilité délictuelle ; à titre subsidiaire, celle-ci serait à déclarer non fondée en ce que la société SOCIETE2.) n'aurait commis aucune faute, le quitus ayant été accordé par l'assemblée générale au syndic.

Les défendeurs demandent à titre reconventionnel la condamnation du requérant à payer au Syndicat des copropriétaires le montant de 45.337,22.- euros à titre d'avances, décomptes et provisions sur charges communes, créance arrêtée à la date du 10 février 2021, avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande jusqu'à solde et voir majorer le taux d'intérêt de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement.

Ils réclament encore, chacun, une indemnité de procédure de 5.000.- euros, le montant de 5.000- euros au titre des frais d'avocat et la condamnation du requérant aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) sollicite le rejet de la demande reconventionnelle des défendeurs ainsi que le rejet de leurs demandes accessoires.

MOTIFS DE LA DECISION

La demande en annulation de l'assemblée générale du 7 décembre 2016, sinon de la résolution n° 5

La demande de PERSONNE3.) est à déclarer recevable en la pure forme.

La recevabilité

- quant au moyen tiré de la violation du principe d'estoppel

Le SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour violation du principe d'estoppel en ce que les déclarations de PERSONNE3.), telles que reprises dans ses dernières conclusions, seraient en totale contradiction avec sa position initiale telle qu'exposée dans son acte d'assignation.

A ce titre, si l'assignation aurait sollicité à voir annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016 sinon la résolution n° 5 de ladite assemblée, le requérant réclamerait dans ses dernières conclusions à voir constater que la résolution n° 5 de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait été annulée par la

(nouvelle) résolution n° 5 de l'assemblée des copropriétaires du 4 février 2019 et que la provision votée lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 aurait été annulée par la quote-part redue sur les coûts de travaux votés dans le cadre de l'assemblée du 4 février 2019.

Le requérant étendrait ainsi la demande à une autre assemblée générale et les défendeurs seraient ainsi contrariés quant au choix de leurs moyens de défense.

PERSONNE3.) conteste le moyen d'irrecevabilité et toute supposée contradiction relativement à ses moyens de défense.

Selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« estoppel », et en droit français sous la dénomination « principe de cohérence », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui (cf. JurisClasseur, Civil, art. 1131 à 1133, n^{os} 80 - 82 ; Cass. fr, chambre commerciale, 20 septembre 2011, n° 10-22888, RTDC 2011, p. 760, note PERSONNE6.)).

Le principe d'estoppel est constitutif d'un changement de position en droit, de nature à induire en erreur sur ses intentions.

L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui est une déclinaison de la bonne foi et l'expression objective d'une certaine loyauté procédurale. Et d'autres règles - les règles de procédure civile - ont intrinsèquement pour fonction d'assurer la loyauté des débats.

Ce principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui a été consacré par la Cour de cassation française, laquelle, en accueillant la fin de non-recevoir tirée de l'application de la règle de l'estoppel, a déclaré irrecevable une action en justice (cf. également Cour d'appel, 27 mars 2014, rôle 37 018).

Il a été expliqué en doctrine que l'estoppel visait davantage un comportement que des prétentions, partant qu'il visait moins à opérer une sélection des prétentions litigieuses qu'à inciter le plaideur à adopter un bon comportement, une bonne attitude, au cours du processus juridictionnel. Tant que l'attitude du plaideur demeure acceptable, il ne lui est pas interdit de se contredire (note PERSONNE7.) sous : Cass. civ. fr. 15 mars 2018, Dalloz Actualités, éd. 16 mai 2018).

En tout état de cause, et afin de circonscrire de façon aussi pertinente que possible le champ d'application de la théorie de l'estoppel, il faut retenir qu'elle est soumise à deux conditions cumulatives : il faut d'une part que la partie en question se contredise elle-même, et il faut d'autre part que cette contradiction nuise, respectivement porte atteinte à des droits légitimes, de l'autre partie. (TAL, 9 janvier 2018, n° 172028 du rôle).

En l'espèce, il convient de constater que dans ses dernières conclusions récapitulatives (notifiées en date du 17 octobre 2022), le requérant maintient toutes ses demandes

initialement formulées et notamment à voir annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016, sinon la résolution n°5 de ladite assemblée.

Le fait pour le requérant de demander dans le dispositif de ses dernières conclusions à voir « *en tout état de cause, constater encore que la Résolution n° 5 de 2016 a été annulée par la Nouvelle Résolution de 2019* » et à voir « *dire partant que la prétendue provision votée lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 a été annulée par la quote-part reduite sur les coûts de travaux votés lors de l'Assemblée Générale du 4 février 2019* » ne constitue qu'un moyen supplémentaire en vue d'étayer la nullité de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 respectivement celle de la résolution litigieuse, moyen supplémentaire qui pourrait le cas échéant être toisé notamment si le premier moyen de nullité ne devait pas être pris en compte.

Une contradiction laisse partant d'être établie.

Le moyen tiré de la violation du principe d'estoppel est partant à rejeter.

- quant au moyen tiré de la forclusion à agir

Les parties défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de la demande en annulation de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 respectivement de la résolution n° 5 pour cause de forclusion en ce qu'une telle demande aurait dû être introduite endéans le délai de 2 mois conformément à l'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis ; elles soulignent à ce titre que la notification au requérant du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait eu lieu en date du 27 février 2017.

PERSONNE3.) conteste toute forclusion dans son chef et soutient que ce serait à tort que les défendeurs se prévaudraient de l'article 34 alinéa 2 de la loi précitée du 16 mai 1975 alors que le requérant se prévaudrait d'une irrégularité relative aux formalités substantielles du procès-verbal viciant ainsi toute l'assemblée générale de sorte à voir appliquer le délai de prescription de 10 ans prévu à l'article 34 alinéa 1^{er} de la loi précitée du 16 mai 1975.

Ainsi, aucun devis n'aurait été joint à la convocation et la résolution aurait été votée sur une simple estimation des coûts faite par le Syndic ; il s'y ajouterait que le libellé de la résolution à adopter aurait manqué de précision ; comme la convocation n'aurait pas contenu les informations nécessaires quant aux travaux à voter, il ne serait pas possible de se prononcer sur la majorité suivant laquelle la décision aurait dû être adoptée.

Aux termes de l'article 34, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis, sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans.

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi précitée du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

La partie requérante demande à titre principal l'annulation judiciaire de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 et, subsidiairement, la nullité de la résolution n° 5.

Il est admis que ce n'est pas l'assemblée générale qui est attaquée en annulation et qu'une demande en annulation de l'assemblée générale doit être déclarée irrecevable par le tribunal. Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ainsi rappelé qu'une « *demande en annulation de toute l'assemblée générale n'est pas prévue par la loi et s'il existe une tendance jurisprudentielle en France pour annuler toute l'assemblée générale, non encore confirmée en droit luxembourgeois, (...)* » (Trib. Arr. Lux., 4 février 2005, rôle n°83349, *Betz-Terzer c/ Grand'Rue – Rue Beaumont*). *L'action en nullité d'une assemblée générale dans son intégralité n'existe pas* (Trib. Arr. Lux., 14 nov. 1997, rôle n°57931 et 58850 PERSONNE8.) c/ PERSONNE9.)) ». Cette décision serait d'ailleurs logique avec le texte de l'article 34 de la loi : « *les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, (...)* ». La loi ne prévoit pas l'annulation d'une assemblée générale. Si dès lors un copropriétaire estime que toute l'assemblée générale est viciée, il ne peut agir autrement qu'en annulation de toutes les décisions de l'assemblée générale. (La copropriété, Georges KRIEGER, n° 276)

Le requérant entend s'appuyer sur une article doctrinal (Lex THIELEN, *Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois*, Ed. Larcier, n° 186) qui retient, en renvoyant à une jurisprudence française (Cass. 3 décembre 2006, 3^{ième} civ, n°05-20.384), qu'en cas d'irrégularités concernant les formalités substantielles du procès-verbal (selon la jurisprudence française citée, étaient concernées des irrégularités dans la désignation du bureau de l'assemblée générale, dans les conditions de vote et de leurs résultats), toute l'assemblée générale est viciée et annulée et le recours est alors celui prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article 34 précité puisqu'il ne s'agit plus d'une simple contestation d'une décision de l'assemblée générale.

Cette jurisprudence française est contraire à la jurisprudence luxembourgeoise et ne saurait partant être prise en considération.

Pour être complet, les explications de PERSONNE3.) pour justifier d'une irrégularité ne concernent pas les formalités substantielles du procès-verbal.

La demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 est partant à déclarer irrecevable.

Quant à la demande subsidiaire sollicitant l'annulation de la résolution n° 5, celle-ci est à déclarer irrecevable pour ne pas avoir été introduite endéans le délai de 2 mois à compter

de la notification en date du 27 février 2017 (telle que versée en cause et non autrement contestée) du procès-verbal de l'assemblée du 7 décembre 2016.

Il en découle que la résolution n° 5 de l'assemblée du 7 décembre 2016 est pleinement acquise.

- quant à l'annulation de la résolution n° 5 suite à l'assemblée générale du 4 février 2019

PERSONNE3.) soutient qu'en tout état de cause, la résolution n° 5 prise lors de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait été annulée suite à la nouvelle résolution n° 5 prise lors de l'assemblée générale du 4 février 2019 qui aurait définitivement voté en faveur des travaux de remise en état de l'immeuble.

Le SOCIETE1.) s'oppose au moyen de nullité en faisant valoir que l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait décidé de la création d'un fonds de réserve et que ce serait lors de l'assemblée du 4 février 2019 que les copropriétaires auraient été amenés à délibérer sur les conditions concrètes des travaux à entreprendre ; le SOCIETE1.) insiste sur le fait que le requérant aurait voté en faveur de cette résolution.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016 que la résolution n° 5 portait sur la « *Discussion et approbation éventuelle d'un projet de remise en état de l'enveloppe de l'immeuble selon devis estimatif et avance budgétaire jointe. Budget à approuver : 530.000 €* » ; cette résolution a été approuvée à la majorité des personnes présentes, le requérant ayant voté contre.

Le procès-verbal de mentionner encore que : « *Les travaux à réaliser seront prévus pour une exécution en 2018. Les avances subséquentes seront à verser avant les travaux soit au plus tard pour fin 2017. De plus amples information suivront ultérieurement.* »

Suite au vote de cette résolution, le requérant s'est vu communiquer un appel de fonds pour le montant de 42.189,59.- euros représentant sa quote-part sur le montant de 530.000.- euros.

Il est également constant en cause qu'une nouvelle assemblée des copropriétaires a eu lieu en date du 4 février 2019 et qu'il résulte du procès-verbal de ladite assemblée que la résolution n° 5 portait sur le « *Projet de remise en état de l'enveloppe de l'immeuble. Discussion et présentation du devis SOCIETE4.) sur base du cahier des charges RW-CONSULT au montant de 760.000 TTC 17%. Lors de l'assemblée générale du 7.12.2016 un budget estimatif de 530.000€ a été voté* ».

Le procès-verbal mentionne encore à ce titre que « *Après discussion et présentation des 3 offres reçues (SOCIETE4.), SOCIETE5.) et SOCIETE6.), l'assemblée décide à l'unanimité des présences de réaliser les travaux de remise en état proposée toute en limitant le projet sur la réfection et isolation des façades balcons-terrasses et garde-corps, le remplacement des 2 portes d'entrée, de la ferblanterie/zinguerie en abstraction de la*

toiture, de l'accès au bâtiment et des garages et fixe le budget des travaux à 590.000 € y compris les honoraires d'ingénieur ».

Les développements précédents ont retenu que PERSONNE3.) était irrecevable à soulever la nullité de la résolution n° 5 de l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016, de sorte que celle-ci est pleinement acquise et peut valablement déployer ses effets.

Le règlement de copropriété de la Résidence SOCIETE1.) stipule en son article 17 que *« Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes (...) L'assemblée peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage ».*

Le Syndic peut exiger – conformément aux dispositions de l'article 25 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles - le versement d'une avance de trésorerie permanente, à savoir un fonds de réserve, à condition qu'elle soit prévue au règlement de copropriété. Il est en droit d'exiger en outre le versement de provisions spéciales en vue du financement de travaux extraordinaires, décidés par l'assemblée générale. Le Syndic est obligé de procéder au recouvrement de ses provisions sous peine d'engager sa responsabilité à l'égard du Syndicat. Lorsque le budget est adopté, les copropriétaires doivent mettre à la disposition du Syndic les fonds nécessaires pour acquitter les dépenses. (Copropriété des immeubles bâtis et Vente d'immeubles à construire, PERSONNE10.) et F. PERSONNE11.), n° 445 et n° 561)

Même si l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 n'évoque pas la création d'un « fonds de réserve » stricto sensu, il n'en demeure pas moins qu'il s'agissait d'approuver un budget estimatif des travaux ainsi que les avances budgétaires subséquentes à venir ; il s'agissait partant de déterminer les provisions redevables de ce chef par chaque copropriétaire ; l'assemblée des copropriétaires du 4 février 2019 a alors fixé le cadre définitif des travaux et le coût afférent.

Il n'existe partant aucune contradiction entre les résolutions de ces deux assemblées qui, au contraire, s'avèrent complémentaires.

Le moyen en nullité est partant à rejeter.

La demande en paiement du SOCIETE1.)

Le SOCIETE1.) réclame à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE3.) au montant de 45.337,22.- euros à titre d'avances, décomptes et provisions sur charges communes impayées, valeur arrêtée au 10 février 2021.

PERSONNE3.) conteste la créance litigieuse et s'oppose à la demande en paiement.

Il sollicite en tout état de cause du SOCIETE1.) respectivement du Syndic à voir recalculer sa quote-part au titre de la « Provision pour assainissement façade, balcons et toitures selon décision de l'AG du 7 décembre 2016 » de même qu'à voir recalculer sa quote-part dans tous les décomptes depuis l'assemblée générale du 7 décembre 2016, alors qu'il n'aurait pas été fait application des nouveaux millièmes en cause suite à la rédaction du cadastre vertical.

Concrètement, outre la provision réclamée suite à l'assemblée du 7 décembre 2016, PERSONNE3.) soutient qu'il n'aurait pas été tenu compte des nouvelles quotes-parts dans les décomptes calcul suivants :

- décompte des charges ordinaires pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juillet 2017
- décompte « rénovation façade Ag 4/2/19 »

La demande reconventionnelle en paiement du SOCIETE1.) est à déclarer recevable en la forme.

La recevabilité de la demande de PERSONNE3.) à voir recalculer ses quotes-parts

Les parties défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de cette demande au motif que PERSONNE3.) aurait eu connaissance des décomptes et extraits de comptes en question et n'aurait jamais introduit de recours, conformément à l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de copropriété des immeubles bâtis ; les parties défenderesses précisent à ce titre que les décomptes litigieux auraient été avalisés et approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et que quitus aurait été accordé au Syndic concernant sa gestion des exercices en cause.

PERSONNE3.) fait répliquer que la forclusion prévue à l'article 34 alinéa 2 de la loi précitée ne s'appliquerait qu'aux assemblées générales et non aux décomptes individuels et la réparation individuelle des charges.

Le Syndic d'une copropriété a pour obligation de soumettre les comptes de la copropriété à l'assemblée générale des copropriétaires. Cette obligation relève de son obligation de rendre des comptes en sa qualité de mandataire. Le quitus donné par l'assemblée générale constitue la reconnaissance de la régularité des comptes présentés et opère décharge de responsabilité au profit du Syndic. Ces opérations s'effectuent généralement une fois par an. Elles portent en principe uniquement sur les comptes généraux, c'est-à-dire l'état des recettes et dépenses par rapport aux différentes opérations réalisées au cours d'un exercice. La délibération financière de l'assemblée générale ne porte dès lors pas sur les comptes individuels des copropriétaires, c'est-à-dire sur la répartition des charges de la copropriété entre eux. Cette répartition relève aussi de la mission du Syndic. Mais elle est effectuée, postérieurement à l'assemblée générale, sur base des chiffres des comptes généraux tels qu'arrêtés par l'assemblée.

L'approbation annuelle des comptes généraux, dès lors qu'elle ne porte pas sur la répartition individuelle des charges, ne fait pas obstacle à ce que les copropriétaires critiquent cette répartition individuelle à laquelle procède le syndic à leur égard, suite à l'approbation des comptes généraux. En effet, l'obligation pour chaque copropriétaire d'acquiescer sa quote-part dans les charges communes, telles qu'elles sont évaluées par l'assemblée générale, ne saurait tenir en échec le droit, pour un copropriétaire, de réclamer la correction de son compte individuel tenu par le Syndic, si le montant des sommes, imputées sur son compte, se révèle inexact, en raison d'erreurs constatées dans la répartition entre les membres du syndicat du montant des dépenses approuvées par l'assemblée (Cour d'appel Paris, 22 février 2001, jurisdata n° 2001-138869).

Même après l'écoulement du délai de deux mois pour attaquer l'assemblée générale, le copropriétaire peut invoquer la mauvaise répartition des charges entre les différents copropriétaires. En effet, l'approbation des comptes se limite à la constatation par le Syndicat que la comptabilité de l'exercice a été faite régulièrement ; elle ne vaut pas approbation de la répartition entre copropriétaires (Georges KRIEGER, La copropriété, Ed. 2011, n° 227).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le copropriétaire peut, même après l'écoulement du délai de deux mois pour attaquer une décision de l'assemblée générale, faire valoir la mauvaise répartition des charges entre les différents copropriétaires telle qu'elle résulte de son décompte individuel, sauf s'il devait s'avérer que l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale avait également porté sur les décomptes individuels des copropriétaires.

En l'espèce, les montants réclamés au requérant suite à l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 et suite à l'assemblée du 4 février 2019 au titre du décompte « rénovation façade Ag 4/2/19 » constituent des provisions et n'ont jamais été repris dans les comptes annuels de la copropriété (du moins un tel élément de preuve fait défaut) ; quant au décompte des charges pour la période du 1^{er} juin au 30 juin 2017, le tribunal ne dispose pas du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires y relatif ; comme il ne résulte cependant pas des procès-verbaux des assemblées du 7 décembre 2016 et 4 février 2019 (versés en cause) que l'approbation des comptes s'est faite par rapport aux décomptes individuels et que les parties défenderesses restent en défaut d'établir le contraire, il peut être admis que l'approbation des comptes pour la période du 1^{er} juin au 30 juin 2017 s'est limitée aux comptes généraux et non individuels.

La demande de PERSONNE3.) quant à voir recalculer ses quotes-parts est partant à déclarer recevable.

Le bien-fondé de la demande de PERSONNE3.) à voir recalculer ses quotes-parts

- quant à la demande de PERSONNE3.) à voir recalculer sa quote-part au titre de la « Provision pour assainissement façade, balcons et toitures selon décision de l'AG du 7 décembre 2016 »

PERSONNE3.) demande à la société SOCIETE2.) à voir recalculer sa quote-part au titre de la « Provision pour assainissement façade, balcons et toitures selon décision de l'AG du 7 décembre 2016 » d'un montant de 42.189,59.- euros sur base de deux motifs.

D'une part, il soutient que le budget relatif au « projet de remise en état de l'enveloppe de l'immeuble » tel que discuté lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016 ne correspondrait pas aux travaux discutés lors de l'assemblée générale du 4 février 2019.

Ce ne serait que lors de l'assemblée générale du 4 février 2019 que les travaux relatifs à une remise en état de l'immeuble auraient effectivement été votés ; or, les travaux qui, en définitive, auraient été retenus, seraient distincts des travaux discutés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016.

Ainsi, les travaux de toiture discutés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 pour un budget de 60.000.- euros n'auraient pas été retenus lors du vote de l'assemblée des copropriétaires du 4 février 2019 alors que seul aurait été retenu un coût de 19.181,85.- euros de même que l'assemblée de 2019 aurait décidé du remplacement de deux portes d'entrée, travaux non prévus lors de l'assemblée de 2016 ; des travaux relatifs à la « terrasse - étage en retrait » d'un montant de 76.515,50.- euros auraient également été votés lors de l'assemblée de 2019.

D'ailleurs, le budget estimatif lors de l'assemblée de 2016 aurait été de 530.000.- euros tandis que le budget global lors de l'assemblée de 2019 aurait été de 590.000.- euros.

Il n'existerait partant aucune justification à ce que le requérant participe au financement de travaux qui en définitive n'auraient pas été retenus ; comme le requérant aurait vendu 3 de ces lots à la date de l'assemblée du 4 février 2019, aucune quote-part ne saurait lui être réclamée sur base de ces lots de même qu'il ne saurait lui être réclamé une majoration des coûts pour omission de réaliser les travaux dans un délai raisonnable.

Comme il a été retenu ci-avant, l'assemblée du 7 décembre 2016 – qui est acquise et ne saurait plus être remise en cause - a, entre autres points, retenu le vote des copropriétaires quant aux avances/provisions à intervenir au titre du budget prévisionnel des travaux de remise en état de l'immeuble.

PERSONNE3.) reconnaît qu'à la date du 7 décembre 2016 et que lors de l'appel de fonds subséquent, il était propriétaire de 5 lots, les lots 19, 38 et 47 n'ayant été vendus suivant acte notarié - seul l'acte notarié valant à ce titre opposabilité de la vente aux tiers – que postérieurement à cette date.

Il appartenait partant à PERSONNE3.) de s'acquitter en tant que propriétaire des 5 lots concernés de l'appel de fonds consécutif à l'assemblée générale du 7 décembre 2016.

Le fait qu'il ait vendu par la suite 3 de ces lots et/ou que le vote définitif des travaux n'ait eu lieu que suivant assemblée de 2019 ne saurait ainsi remettre en cause la validité de

l'appel de fonds initial ; le moyen du requérant selon lequel il ne saurait être tenu de participer à l'appel de fonds consécutif à l'assemblée générale du 7 décembre 2016 est à rejeter.

S'il résulte des éléments de la cause que le requérant s'est vu notifier plusieurs autres appels de fonds du chef des travaux définitivement adoptés lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2019, il convient de rappeler que PERSONNE3.) a voté en faveur de ces travaux et qu'il est dès lors logique qu'il assume sa quote-part ; il résulte en outre des éléments de la cause que les quotes-parts ont été calculées sur base des deux lots (n° 3 et n° 15) qu'il détenait encore à ce moment ; à noter pour être complet que le relevé du compte personnel de PERSONNE3.) arrêté au 30 juin 2019 a retranché le montant de 10.116,11.- euros correspondant à sa quote-part (du chef des lots n° 3 et n°15) pour le budget initial de 530.000.- euros et a mis en compte le montant de 11.261,33.- euros, correspondant à sa quote-part (du chef des lots n° 3 et n°15) pour le budget de 590.000.- euros, de sorte que PERSONNE3.) n'a pas dû payer deux fois les travaux en question.

Une majoration injustifiée des coûts pour omission de réaliser les travaux dans un délai raisonnable laisse également d'être fondée.

D'autre part, PERSONNE3.) critique la répartition des millièmes appliquée par le Syndic pour déterminer sa quote-part au titre de la « Provision pour assainissement façade, balcons et toitures selon décision de l'AG du 7 décembre 2016 » ; le Syndic aurait ainsi pris en compte l'ancien tableau des millièmes bien qu'il aurait existé à cette date un nouveau tableau des millièmes, approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 avril 2014.

Le SOCIETE1.) et le Syndic font valoir que le nouveau cadastre vertical n'aurait été acté devant notaire qu'en date du 9 décembre 2016, soit deux jours postérieurement à l'assemblée du 7 décembre 2016, et ne saurait avoir une répercussion sur une délibération de l'assemblée générale antérieure au 9 décembre 2016 ; conformément aux usages en la matière, le Syndic aurait commencé à appliquer les nouveaux millièmes lors de l'exercice suivant le dépôt du cadastre vertical par-devant notaire.

Il résulte de la résolution n° 8 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 avril 2014 que :

« Présentation, approbation et mandat à donner au Syndic de procéder conformément aux dispositions de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en renonçant pour autant que de besoin à tous privilèges et droits de résolution, au dépôt au rang des minutes du notaire du tableau de division en lots privatifs No NUMERO7.) établi par l'Administration du Cadastre en date du 27 juin 2013.

La résolution est approuvée à l'unanimité des présences.

Le Syndic reçoit mandat de choisir le notaire dépositaire de l'acte ».

Il est d'autre part constant en cause que le dépôt du cadastre vertical approuvé par l'Administration du Cadastre en date du 24 juin 2013 a été acté par-devant le notaire Marc LECUIT en date du 9 décembre 2016.

Ledit acte notarié mentionne à ce titre (page 19) que « *L'assemblée générale des copropriétaires a à l'unanimité approuvé les prédicts documents dans sa réunion du 24 avril 2014, aucun recours n'ayant été présenté contre cette décision de l'assemblée générale* ».

Il est de principe que la répartition des tantièmes de copropriété ayant obtenu l'adhésion contractuelle de tous les copropriétaires est définitive et intangible et ne peut être modifiée, en principe, que de l'accord unanime des copropriétaires (M. SOCIETE7.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 333, p. 229). Lorsqu'une décision de l'assemblée générale est de nature à porter atteinte aux droits individuels de tous les copropriétaires, telle une répartition des quote-parts de copropriété, elle ne peut être prise que si elle recueille l'adhésion expresse de tous les copropriétaires composant le syndicat (M. SOCIETE7.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n°533, p.402).

Il s'ensuit qu'il faut un vote unanime en assemblée générale pour toute modification des quotes-parts de copropriété ; un tel vote existe en l'espèce au regard de la teneur de l'assemblée du 24 avril 2014 ayant approuvé le cadastre vertical emportant modification des quotes-parts de propriété entre copropriétaires et donc des millièmes attribués à chacun d'eux.

L'article 35 du règlement de copropriété de la résidence SOCIETE1.) dispose que « *Chacun des copropriétaires contribuera, dans une proportion égale à sa part dans les parties communes, aux dépenses d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement et d'assurance ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes* ».

L'article 55 du règlement de copropriété de la résidence SOCIETE1.) dispose en outre que « *La répartition proportionnelle faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par l'accord unanime des copropriétaires* ».

L'assemblée des copropriétaires du 24 avril 2014 a, suite à l'adoption du cadastre vertical, non seulement voté à l'unanimité en faveur de la modification des quotes-parts de propriété mais aussi, implicitement mais nécessairement, en faveur d'une modification des quotes-parts relatives aux charges, en fonction de ces nouveaux millièmes.

Ladite résolution n'a jamais fait l'objet d'un recours par l'un des copropriétaires, de sorte que ses effets juridiques ne sauraient être remis en cause.

Il s'ensuit qu'il n'existait aucune justification pour le Syndic d'attendre jusqu'au dépôt notarié en du 9 décembre 2016, voire jusqu'au prochain exercice suivant le dépôt du

nouveau cadastre vertical par-devant notaire, en vue d'appliquer les nouveaux millièmes dans la répartition des charges.

C'est partant à bon droit que PERSONNE3.) fait valoir que la provision lui réclamée suite à l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 aurait dû prendre en compte les nouveaux millièmes résultant du cadastre vertical (à savoir 74,104 millièmes) au lieu des anciens millièmes (à savoir 79,603 millièmes en copropriété et indivision forcée).

Le requérant demande à voir enjoindre au SOCIETE1.) ainsi qu'au Syndic d'établir, pièces à l'appui, que les travaux votés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 ont effectivement été effectués et de recalculer la quote-part du requérant en ne tenant compte que du seul budget et des travaux réellement exécutés et en déduisant les travaux non exécutés ainsi que toute majoration de coût et en tenant compte des millièmes détenus par PERSONNE3.) suivant le nouveau cadastre vertical.

Au regard des considérations précédentes, la demande du requérant à voir établir que les travaux votés lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2016 ont effectivement été exécutés de même que la demande à recalculer la quote-part de PERSONNE3.) en fonction des travaux réellement exécutés est à dire non fondée ; il y a cependant lieu de faire droit à la demande à voir enjoindre le SOCIETE1.) à produire pour la provision réclamée suite à l'assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016 un nouveau décompte prenant en compte les millièmes détenus par PERSONNE3.) sur base du cadastre vertical du 27 juin 2013 et approuvé par assemblée du 24 avril 2014.

- quant à la demande de PERSONNE3.) à voir corriger les autres décomptes

Pour rappel, PERSONNE3.) demande à ce qu'il soit enjoint au SOCIETE1.) ainsi qu'au Syndic de recalculer sa quote-part dans les décomptes suivants :

- décompte des charges ordinaires pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juillet 2017
- décompte « rénovation façade Ag 4/2/19 »

L'analyse de ces décomptes démontre que les quotes-parts de PERSONNE3.) ont été à tort calculées sur base des anciens millièmes.

Il y a partant lieu d'enjoindre au SOCIETE1.) de corriger le décompte relatif aux charges ordinaires pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juillet 2017 et le décompte relatif à la « rénovation façade Ag 4/2/19 » en tenant compte des millièmes du requérant tel que rectifiés suivant le cadastre vertical du 27 juin 2013.

Les oppositions formées par le la société SOCIETE2.)

Il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a, en sa qualité de Syndic, formé opposition au versement des fonds qui devaient revenir au requérant dans le cadre de la vente de ces lots, à savoir en date du NUMERO6.) février 2017 auprès du notaire Marc

LECUIT pour le montant de 43.742,55.- euros et en date du 10 février 2021 auprès du notaire Marc ELVINGER pour le montant de 45.337,33.- euros.

Le requérant sollicite la mainlevée de ces oppositions en ce que la créance alléguée par le SOCIETE1.) respectivement le Syndic ne serait pas établie.

Les parties défenderesses s'opposent à toute mainlevée en invoquant l'article 25 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'article 25 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal d'arrondissement de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai. Il en est de même au cas où l'avis de la mutation n'a pas été donné au syndic ».

L'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que « tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit ».

Les développements précédents n'ayant pas permis de déterminer la créance définitive du SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE3.), il y a lieu de tenir en suspens le bien-fondé des oppositions formées par le Syndic.

Il échet encore de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE3.) en la pure forme,

déclare irrecevable la demande en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016 ainsi que la demande en annulation de la résolution n° 5 prise lors de assemblée des copropriétaires du 7 décembre 2016,

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

avant tout autre progrès en cause, enjoint au Syndicat des copropriétaires de la Résidence SOCIETE1.) de produire un nouveau décompte prenant en compte à partir de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 décembre 2016 les millièmes détenus par PERSONNE3.) suivant le nouveau cadastre vertical du 27 juin 2013,

dit qu'il y a lieu de tenir en suspens les oppositions formées par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. auprès des notaires Marc LECUIT et Marc ELVINGER,

réserve le surplus.