

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00095 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-quatre.

Numéros 173.358, 181.983, TAL-2018-00184, TAL-2019-06280

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge-délégué,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

I.
173.358

ENTRE

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

pris en sa qualité d'héritier en tant que reprenant l'instance introduite par sa mère PERSONNE2.), décédée en date du DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 12 novembre 2015,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIÉS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de

l'Hippodrome, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B263.981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le **SOCIETE1.**), établi à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

181.983

ENTRE

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

pris en sa qualité d'héritier en tant que reprenant l'instance introduite par sa mère PERSONNE2.), décédée en date du DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 23 décembre 2016,

comparant par la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIÉS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B263.981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le **SOCIETE1.**), établi à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III.

TAL-2018-00184

ENTRE

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

pris en sa qualité d'héritier en tant que reprenant l'instance introduite par sa mère PERSONNE2.), décédée en date du DATE1.), ayant demeuré L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 15 décembre 2017,

comparant par la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIÉS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B263.981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le **SOCIETE1.**), établi à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**IV.
TAL-2019-06280**

ENTRE

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

pris en sa qualité d'héritier en tant que reprenant l'instance introduite par sa mère PERSONNE2.), décédée en date du DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 16 juillet 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIÉS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B263.981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

le **SOCIETE1.)**, établi à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 22 septembre 2023.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 18 décembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 22 décembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Vu la rupture du délibéré prononcée en date du 29 mai 2024 pour des raisons de composition liées à l'organisation interne.

L'affaire a été reprise en délibéré à l'audience du 7 juin 2024 sous la nouvelle composition de la onzième chambre.

Vu les conclusions de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour constitué pour PERSONNE1.).

Vu les conclusions de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour constitué pour le SOCIETE1.).

FAITS ET RÉTROACTES

Par exploit d'huissier de justice en date du 14 décembre 2012, PERSONNE2.), propriétaire de trois appartements (NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.)) dans un immeuble résidentiel dénommé « ALIAS1.) » situé à L-ADRESSE3.), a donné assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler une assemblée générale ordinaire prise en date du 10 octobre 2012, sinon pour voir annuler cette assemblée générale en ses points 3., 4., 6. et 7. Elle a sollicité, en tout état de cause, la condamnation du SOCIETE1.) au paiement à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui a affirmé en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier de justice en date du 24 juin 2013, le SOCIETE1.) a donné assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer, à titre d'arriérés de charges suivant décomptes des années 2011, de soldes des décomptes des années 2001, 2002 et 2003 et de solde redû à titre d'avances sur charges pour l'année 2013, la somme de 28.902,16 euros à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le SOCIETE1.) a encore demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, sinon accorder une provision de 28.902,16 euros et la condamnation de PERSONNE2.) à une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître TONNAR, qui a affirmé en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier de justice en date du 14 janvier 2014, PERSONNE2.) a donné assignation au SOCIETE1.), siégeant en matière civile, à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir annuler une assemblée générale ordinaire prise en date du 18 novembre 2013, sinon annuler l'assemblée générale du 18 novembre 2013 en ses résolutions attaquées. Elle a encore sollicité la condamnation du SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui a affirmé en avoir fait l'avance.

Suivant jugement numéro 78/16 rendu en date du 15 avril 2016, le Tribunal de ce siège a statué comme suit :

«

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les demandes en la forme,

quant au rôle 150.722

dit la demande recevable,

dit que les résolutions n°1, 2, 5, 6, 7 et 8 votées lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 10.10.2012 ne sont pas nulles,

déclare la demande en annulation des résolutions votées lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 10.10.2012 fondée pour ce qui concerne la résolution n°3 intitulée « décompte 2001, 2002 et 2003 »,

partant dit que la résolution n°3 intitulée « décompte 2001, 2002 et 2003 » est nulle,

invite, en ce qui concerne la résolution n°4 intitulée « approbation des comptes et décharge du syndic pour l'exercice 2011 », les parties à fournir au Tribunal le justificatif individuel ALIAS2.) de l'année 2012 pour les appartements de PERSONNE2.),

réserve le surplus,

quant au rôle 155.399

dit les demandes principale et reconventionnelles recevables,

dit la demande en condamnation du SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE2.) pour le montant de 835 euros au titre d'avances sur charges pour l'année 2013 non fondée,

dit la demande du SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE2.) à titre d'arriérés de charges pour l'année 2011 d'ores et déjà fondée pour le montant de 18.686,86 euros,

partant condamne PERSONNE2.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 18.686,86 euros avec les intérêts légaux à partir du 24.6.2013 jusqu'à solde,

avant tout progrès en cause, invite le SOCIETE1.) à fournir au Tribunal des pièces justificatives concernant le montant de 9.380,30 euros demandé à titre d'arriérés sur charges pour les années 2001 à 2003,

réserve le surplus,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) fondée pour la somme de 8.416,10 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15.6.2007, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

réserve le surplus,

quant au rôle 159.927

dit la demande en annulation des résolutions votées lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 18.11.2013 recevable,

dit la demande en annulation des résolutions n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 votées lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 18.11.2013 non fondée,

partant en déboute,

dit la demande fondée pour ce qui concerne la résolution n°3 intitulée « Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2012 »,

partant dit que la résolution n°3 intitulée « Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2012 » est nulle,

réserve les indemnités de procédure et les frais et dépens de l'instance. »

Le Tribunal relève que dans le cadre du présent litige, les justificatifs individuels ALIAS2.) des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 sont critiqués par PERSONNE2.) pour les mêmes raisons que le justificatif individuel relatif à l'année 2012, dont communication avait été demandée suivant prédit jugement.

Par acte d'huissier de justice en date du 15 juin 2016, le SOCIETE1.) a relevé appel limité du jugement numéro 78/16 du 15 avril 2016. PERSONNE2.) a demandé à voir déclarer l'appel du SOCIETE1.) non fondé et a partiellement relevé appel incident.

Suivant arrêt numéro 54/18 – VIII – CIV rendu en date du 26 avril 2018, la Cour d'appel a statué comme suit :

«

PAR CES MOTIFS :

la Cour, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels principal et incident recevables,

les dit partiellement fondés,

quant au rôle 150.722.

confirme le jugement quant aux points entrepris,

quant au rôle 155.399

réformant,

dit la demande en paiement du SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE2.) fondée à concurrence de 445,- EUR,

partant condamne PERSONNE2.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 445,- EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) fondée à concurrence de 2.886,68 EUR, avec les intérêts légaux à compter du 15 juin 2007, date de la mise en demeure jusqu'à solde,

partant condamne le SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.886,68 EUR avec les intérêts légaux à compter du 15 juin 2007, date de la mise en demeure jusqu'à solde,

dit non fondée la demande en injonction de verser les décomptes modifiés,

confirme pour le surplus le jugement quant aux points entrepris,

quant au rôle 150.722

confirme le jugement entrepris quant aux points entrepris,

déboute PERSONNE2.) et le SOCIETE1.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ».

Suivant jugement numéro 2020TALCH11/00147 rendu en date du 9 octobre 2020, le Tribunal de ce siège a statué comme suit :

« **PAR CES MOTIFS :**

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

vidant le jugement numéro 78/16 du 15 avril 2016,

vu l'arrêt numéro 54/18 - VIII – CIV rendu en date du 26 avril 2018 par la Cour d'appel,

dit fondée la demande en annulation des résolutions votées lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 10 octobre 2012 en ce qui concerne la résolution n°4 intitulée « 4. Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2011 »,

partant dit que la résolution n°4 intitulée « 4. Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2011 » est nulle,

dit non fondée la demande du SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 5.557,04 euros à titre de solde impayé relatif aux charges des années 2001, 2002 et 2003,

dit fondée à concurrence d'un montant de 270,17 euros la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement relatif aux charges non approuvées de l'année 2011,

partant condamne le SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 270,17 euros,

dit fondée à concurrence d'un montant de 29.483,21 euros la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement relatif aux charges non approuvées de l'année 2012, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde,

partant condamne le SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 29.483,21 euros avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement du montant de 1.175,26 euros,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement du montant de 3.479,77 euros,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la condamnation du SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.547,33 euros,

déboute PERSONNE2.) et le SOCIETE1.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

ordonne la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées,

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

Le jugement numéro 2020TALCH11/00147 du 9 octobre 2020 a été signifié en date du 27 octobre 2020 au SOCIETE1.), tandis que l'arrêt d'appel numéro 54/18-VIII-CIV du 26 avril 2018 contre le jugement interlocutoire numéro 78/16 du 15 avril 2016 n'a été signifié qu'en date du 15 janvier 2021.

Il ressort du certificat de non-opposition et de non-appel du 24 mars 2021, que le jugement définitif numéro 2020TALCH11/00147 du 9 octobre 2020 n'a fait l'objet d'aucun appel de la part du SOCIETE1.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 12 novembre 2015, PERSONNE2.) a fait donner nouvelle assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler

l'assemblée générale ordinaire du 14 septembre 2015 et l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2014, sinon voir annuler les assemblées en leurs résolutions attaquées. Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard du SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle 173.358.

Par exploit de l'huissier de justice en date du 23 décembre 2016, PERSONNE2.) a encore donné assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler l'assemblée générale ordinaire du 12 octobre 2016, sinon voir annuler l'assemblée en sa résolution attaquée, à savoir l'approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2015. Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard du SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

Cette affaire a été inscrite sous le rôle 181.983.

Par acte d'huissier de justice du 15 décembre 2017, PERSONNE2.) a finalement encore donné assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler les décisions de l'assemblée générale du 11 octobre 2017 reprises sous les points « *Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2016* » et « *Budget prévisionnel-avances sur charges* » qui correspondent respectivement aux points 3 et 4 du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 octobre 2017 avec telles conséquences que de droit et de faire droit à la demande de ventilation des avances sur charges mensuelles de la partie requérante telle que développée dans le corps de son assignation. Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard du SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

Cette affaire a été inscrite sous le rôle TAL-2018-00184.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juillet 2019, PERSONNE2.) a encore donné assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir annuler les décisions de l'assemblée générale du 28 mai 2019 reprises sous les points « *Approbaton des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2016* » et « *Budget prévisionnel-avances sur charges* » qui correspondent respectivement aux points 3 et 4 du procès-verbal de l'assemblée générale du 28 mai 2019 avec telles conséquences que de droit. Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard du SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

Cette affaire a été inscrite sous le rôle TAL-2019-06280.

Par mention au dossier du 9 mars 2021, les différents rôles ont été joints.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE2.)** s'est prévaluée d'irrégularités de fond concernant les résolutions adoptées lors des différentes assemblées générales.

En vertu de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la contestation d'une décision de l'assemblée générale serait ouverte à tout copropriétaire opposant ou défaillant. Elle pourrait donc agir en annulation d'une telle décision à partir du moment où elle n'a pas assisté à la réunion, peu importe qu'elle ait ou non été convoquée.

Les décomptes des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 contiendraient les mêmes erreurs que les décomptes des années précédentes, au détriment de la demanderesse et qui auraient d'ores et déjà fait l'objet de recours de sa part.

PERSONNE2.) a expliqué que la répartition des charges telle que contenue dans le tableau récapitulatif ne correspond pas aux calculs arithmétiques selon millièmes et mois. Contrairement aux charges de chauffage, une répartition entre frais fixes (30%) et frais de consommation (70%) pour l'eau chaude telle qu'elle découlerait actuellement des comptes recettes/dépenses ne serait pas prévue par le règlement de copropriété.

En effet, le règlement de copropriété exigerait en son article 11 § 3 une répartition des charges d'eau conformément aux indicateurs des compteurs individuels. Une modification du règlement de copropriété nécessitant l'accord de l'unanimité des copropriétaires n'aurait jamais eu lieu.

Le décompte rédigé en violation du règlement de copropriété serait donc nécessairement faux et les résolutions des assemblées générales relatives aux exercices des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 relatives à l'acceptation des charges auraient partant été prises sur des bases erronées.

PERSONNE2.) ajoute que depuis des années, les millièmes indiqués dans le tableau de répartition des charges pour son appartement NUMERO2.) seraient erronés, alors que les décomptes indiqueraient pour cet appartement une quote-part de 99,66 millièmes au lieu de 100,19 millièmes telle que figurant sur le cadastre vertical. Les décomptes seraient donc nécessairement faux.

Le SOCIETE1.) s'oppose aux demandes de PERSONNE2.).

Dans le rôle 173.358, il soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation de PERSONNE2.). Il fait valoir qu'une demande en annulation de toute une assemblée générale n'est pas légalement prévue. À titre subsidiaire, il fait plaider que PERSONNE2.) est déchue de son droit d'action en ce que la demande en annulation n'aurait pas été introduite dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

À titre encore plus subsidiaire, le SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de la demande en annulation de PERSONNE2.). Cette dernière resterait tout d'abord en défaut d'établir son affirmation suivant laquelle les quotes-parts auraient été calculées avec des millièmes incorrects pour les appartements NUMERO2.) et NUMERO3.). Il conteste encore que l'eau chaude relève de la consommation privée. En effet, le règlement ne contiendrait aucune clause qui prévoirait que l'eau chaude relève de la consommation privée des copropriétaires. La répartition des charges pour le nettoyage et les taxes communales serait par ailleurs également correcte. Concernant l'appartement NUMERO3.), le millième appliqué par la copropriété ne serait pas de 99,66 millièmes, mais de 71,61 millièmes. S'agissant des frais de litige en justice mis en compte au détriment de PERSONNE2.), il serait de principe que si un copropriétaire ne paye pas les charges, les frais d'avocats

que la copropriété à dû avancer pour procéder au recouvrement sont à la charge de celui-ci. Il conteste finalement que les frais relatifs au garage vendu au mois de mars 2014 aient été calculés jusqu'au 31 décembre 2015.

Par conclusions en date du 9 février 2016, il demande, à titre reconventionnel, à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 4.931,85 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2014 avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation du 12 novembre 2015, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde. Il sollicite finalement à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard de PERSONNE2.), ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Par conclusions du 20 mai 2016, **PERSONNE2.)** s'oppose au moyen d'irrecevabilité soulevé par le SOCIETE1.) dans le rôle 173.358. Elle fait valoir qu'elle n'a pas demandé l'annulation des assemblées générales « *en tout ou en partie* », mais d'« *annuler l'assemblée générale ordinaire du 14 septembre 2015 et l'assemblée générale du 21 mai 2014 du chef des causes susénoncées, sinon annuler les assemblées en leurs résolutions attaquées* ». Ce seraient bien les décisions critiquées dont il serait demandé que la nullité soit prononcée, d'autant plus qu'elle aurait précisé ses contestations. Comme le procès-verbal d'assemblée litigieuse n'aurait pas été notifié, elle ne saurait par ailleurs être déchue de son droit d'attaquer les décisions prises lors desdites assemblées générales.

Quant au fond, elle conclut au bien-fondé de sa demande. Les erreurs de calcul auraient été reprises d'année en année l'obligeant à les contester. Le SOCIETE1.) n'aurait pas procédé aux rectifications qu'elle aurait sollicitées. Les parties auraient été en litige concernant les assemblées générales des 10 octobre 2012 et 18 novembre 2013 sur des problèmes tout à fait similaires qui auraient d'ores et déjà abouti au jugement interlocutoire précité du 15 avril 2016. PERSONNE1.) a demandé à ce que l'affaire inscrite sous le rôle 173.358 soit mise en suspens le temps d'avoir une décision définitive dans cette affaire. Le Tribunal relève que cette demande de PERSONNE1.) tendant à tenir l'affaire en suspens est devenue sans objet comme suite au jugement définitif numéro 2020TALCH11/00147 du 9 octobre 2020.

Par conclusions du 18 avril 2018 dans le rôle TAL-2018-00184, le **SOCIETE1.)** soulève également l'irrecevabilité de la demande en annulation de PERSONNE2.)

de l'assemblée générale du 11 octobre 2017 au motif qu'elle serait déchue de son droit d'attaquer les décisions de ladite assemblée.

Quant au fond, le SOCIETE1.) explique que de 2006 à 2014, s'agissant de l'appartement NUMERO2.), les millièmes ont été calculés selon les indications lui communiquées par PERSONNE2.) au 1^{er} mars 1998, à savoir appartement NUMERO2.) + 2 caves (anciennes dénominations, soit 96,54 millièmes + 2.56 millièmes + 1,04 millièmes), soit au total 100,19 millièmes.

Toutefois, à partir de l'exercice de l'année 2015, il aurait été décidé d'utiliser des nouvelles dénominations et la cave de l'appartement NUMERO2.), qui aurait été renommé appartement NUMERO5.), aurait été attribuée à l'appartement NUMERO3.), renommé appartement NUMERO6.).

La différence de millièmes s'expliquerait par le fait que l'appartement NUMERO5.) de PERSONNE2.) ne disposerait plus de la cave NUMERO7.), attribuée à son autre appartement. Le SOCIETE1.) indique verser l'extrait cadastral qui démontrerait que le calcul de la quote-part est correct.

En ce qui concerne les frais de nettoyage, il explique qu'ils ne sont repartis qu'avec les millièmes des appartements et caves et non des garages, soit une répartition sur 940,35 millièmes et non sur 1.000 millièmes.

Il en serait de même des frais de chauffage, dont la répartition ne se ferait pas sur 1.000 millièmes mais sur 917,98 millièmes, alors que le parking et les caves ne sont pas chauffés. Cette répartition aurait été utilisée depuis le début de la copropriété conformément à l'article 10, paragraphe 3, page 16 du règlement de copropriété et elle n'aurait fait l'objet d'aucune contestation.

Le SOCIETE1.) conteste finalement qu'il y ait eu modification de la répartition des frais d'eau chaude et de chauffage par rapport au règlement de copropriété, alors que cette répartition de l'eau chaude aurait déjà été en vigueur avant même l'arrivée de la concluante et ce depuis 1998.

Il demande finalement, à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de (464,03 euros + 2.500,06 euros =) 2.964,09 euros à titre de charges pour l'exercice de l'année 2016.

Par conclusions en date du 23 décembre 2019 dans le rôle TAL-2019-06280, le SOCIETE1.) conteste qu'il y ait eu modification de la répartition des frais d'eau chaude et de chauffage par rapport au règlement de copropriété. Par ces mêmes conclusions, il demande, à titre reconventionnel, à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 11.434,28 euros à titre de solde redu pour l'exercice 2018 avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde.

Dans ses conclusions en date du 20 avril 2021, **PERSONNE2.)** fait valoir par référence au jugement numéro 2020TALCH11/00147 rendu en date du 9 octobre 2020, que la répartition des charges privatives d'eau chaude prévue par les décomptes individuels ALIAS2.) n'a pas été faite conformément à l'article 11§3 du règlement de copropriété, étant donné que le décompte prévoit des frais fixes à hauteur de 30 % pour l'eau chaude. Elle conclut à l'annulation des résolutions litigieuses.

Elle s'oppose en tout état de cause aux demandes reconventionnelles du SOCIETE1.) tendant à sa condamnation au paiement des montants de 4.931,85 euros dans le rôle 173.358, et de 2.964,09 euros dans le rôle TAL-2018-00184 et 11.434,82 euros dans le rôle TAL-2019-06280, ainsi qu'en allocation d'indemnités de procédure.

Par conclusions en date du 26 août 2021, le **SOCIETE1.)** soulève également l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE2.) dans le rôle 181.983 pour autant qu'elle demande l'annulation de l'assemblée générale entière qui s'est tenue en date du 11 octobre 2017, sinon la déchéance de son droit d'attaquer les décisions de ladite assemblée.

Quant au fond, il explique qu'il a corrigé les décomptes de charges litigieux. Ces décomptes auraient été établis sur base de nouveaux relevés ALIAS2.) qui n'appliqueraient plus la répartition de frais d'eau chaude à 30%-70%.

Se basant sur ces décomptes de charges corrigés, il augmente sa demande reconventionnelle dans le rôle 173.358, qui s'élevait initialement au montant de 4.931,85 euros à titre de charges pour l'exercice de l'année 2014, au montant de [1.165,19 euros (exercice 2013) + 4.920,46 euros (exercice 2014) =] 6.085,65 euros au titre de charges pour les exercices 2013 et 2014.

Dans le rôle 181.983, le SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au montant de (3.077,87 euros + 2.077,66 euros + 71,91 euros – 3.000 euros =) 2.227,44 euros sur base du décompte rectifié relatif à l'exercice 2015.

Dans le rôle TAL-2018-00184, il estime que PERSONNE2.) lui redoit, sur base de son décompte rectifié, la somme de (3.455,81 euros + 2.505,73 euros + 51,64 euros – 3.000 euros =) 3.013,18 euros pour l'exercice 2016.

Il n'y aurait pas lieu d'annuler les résolutions relatives à l'approbation des comptes et à la décharge au syndic pour l'exercice 2017, ce d'autant plus que la partie adverse aurait accepté le décompte de l'exercice de 2017 et donc les avances payées, raison pour laquelle elle n'aurait d'ailleurs pas fait de demande en annulation pour l'exercice 2017. Elle ne pourrait dès lors attaquer la résolution relative au budget prévisionnel - avances sur charges pour l'année 2017.

À ce stade, aucune demande reconventionnelle n'est formulée par le SOCIETE1.) dans le rôle TAL-2019-06280.

PERSONNE2.) est décédée le DATE1.), laissant comme héritier son fils unique PERSONNE1.).

Par quatre actes de reprise d'instance, tous datés du 26 octobre 2021, son fils **PERSONNE1.)** a régulièrement repris l'instance introduite par feu sa mère dans tous les rôles.

Dans ses conclusions en date du 3 décembre 2021, PERSONNE1.) fait état de divers règlements conséquents effectués par sa défunte mère dans les différents rôles et qu'il ne redevrait pratiquement plus rien au SOCIETE1.). Pour certains exercices, il résulterait même des soldes créditeurs en sa faveur.

Il demande la condamnation du SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.730,67 au titre d'un solde créancier en sa faveur pour l'exercice 2019. Il demande encore le remboursement d'un montant de 5.822,42 euros qui aurait été indûment bloqué par le notaire Marc LOESCH au moment de la vente de l'appartement NUMERO2.) en date du 29 octobre 2020.

Par conclusions en date du 16 juin 2022, le SOCIETE1.) fait valoir :

dans le rôle 173.358,

- que sur base du décompte rectifié pour l'exercice 2013 en se basant sur le relevé ALIAS2.) qui n'applique plus la répartition de frais d'eau chaude à 30%-70%, mais sur la consommation réelle du copropriétaire, PERSONNE1.) redoit la somme de 1.165,19 euros, de sorte qu'il maintient sa demande reconventionnelle en condamnation au prédit montant formulée aux termes de ses conclusions du 26 août 2021,
- que comme suite aux différents virements invoqués par PERSONNE1.) dans ses conclusion du 3 décembre 2021 pour un montant total de (2.841,24 euros + 206,74 euros + 1.870,88 euros + 4,71 euros =) 4.923,57 euros, alors que la somme due après modification du décompte de l'exercice pour l'année 2014 était de 4.920,46 euros, le SOCIETE1.) redoit à PERSONNE1.) le montant de (4.920,46 euros - 4.923,57 euros =) 3,11 euros au titre de l'exercice 2014,

dans le rôle 181.983,

- que comme suite aux différents virements invoqués par PERSONNE1.) pour un montant total de (71,91 euros + 2.074,91 euros + 88,01 euros =) 2.234,83 euros (le Tribunal relève une erreur de calcul quant au montant de 2.234,82 euros mentionné par le SOCIETE1.) alors que le montant à retenir pour les paiements est de 2.234,83 euros), alors que la somme due après modification du décompte de l'exercice pour l'année 2015 était de 2.227,44 euros (le Tribunal relève une deuxième erreur de calcul à propos du montant de 2.227,44 euros, alors que suivant décompte de l'année 2015, le montant à retenir est de [3.077,87 euros – 3.000 euros + 2.070,66 euros + 71.91 euros =] 2.220,44 euros), le SOCIETE1.) redoit à PERSONNE1.) « la somme de 7,38 € » au titre de l'exercice 2015 (le Tribunal relève finalement qu'en raison des erreurs de calcul, le solde redu par PERSONNE1.) ne s'élève pas au montant de 7,38 euros, mais à celui de 14,39 euros, erreur matérielle qu'il y a lieu de rectifier dans la suite logique du jugement),

dans le rôle TAL-2018-00184,

- que comme suite aux différents virements invoqués par PERSONNE1.) pour un montant total de (51,64 euros + 464,03 euros + 2.508,06 euros =) 3.023,73 euros, alors que la somme due après modification du décompte de l'exercice pour l'année 2016 était de 3.013,18 euros, le SOCIETE1.) redoit à PERSONNE1.) le montant de (3.013,18 euros - 3.023,73 euros =) 10,45 euros (le Tribunal relève qu'une troisième erreur matérielle de calcul s'est glissée dans les conclusions de Maître Jean TONNAR, la différence entre les deux montants s'élevant à la somme de 10,55 euros ; cette erreur est pareillement à rectifier) au titre de l'exercice 2016,

dans le rôle TAL-2019-06280,

- que le montant de 4.850,71 euros redû au titre de l'exercice 2017 et reporté à l'exercice de l'année 2018 est dû, dans la mesure où le décompte de l'année 2017 n'a pas été attaqué,
- qu'après déduction des avances sur charges d'un montant de 3.000 euros, PERSONNE1.) reste redevable d'un montant de 1.850,71 euros auquel il convient de le condamner à titre reconventionnel,
- qu'en ce qui concerne les charges à proprement parler de l'année 2018, comme suite aux différents virements invoqués par PERSONNE1.) pour un montant total de (106,44 euros + 181,90 euros + 955,56 euros =) 1.243,90 euros et en tenant compte des avances sur charges payées à hauteur d'un montant de 6.000 euros pour l'exercice 2018, le SOCIETE1.) redoit à PERSONNE1.) le montant de (1.850,71 euros + 5.382,45 euros - 1.243,90 euros - 6.000 =) 10,74 euros au titre des exercices 2017 et 2018,

Le SOCIETE1.) demande à voir prononcer la compensation judiciaire entre les sommes respectivement dues.

Il soulève encore l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 3.730,67 euros à titre de solde créditeur pour l'exercice 2019 pour constituer une demande nouvelle. À titre subsidiaire, il conteste la demande dans son principe et son *quantum*.

En ce qui concerne la demande en remboursement du montant de 5.822,42 euros bloqué par le notaire Marc LOESCH, le SOCIETE1.) fait valoir que cette demande

constitue pareillement une demande nouvelle. À titre subsidiaire, il fait valoir qu'il aurait été parfaitement en droit de faire bloquer le montant de 5.822,42 euros.

Par conclusions en date du 27 octobre 2022, **PERSONNE1.)** fait valoir en ce qui concerne la demande reconventionnelle du SOCIETE1.) dans le rôle 173.358 en paiement du montant de 1.165,19 euros à titre d'arriérés de charges sur l'exercice de l'année 2013, qu'il y aurait lieu de déduire un montant estimatif de 344,65 euros du montant de 1.165,19 euros. Ce montant de 344,65 euros aurait été indûment déduit du prix de vente par le notaire Blanche MOUTRIER lors de la vente de l'appartement NUMERO4.) en date du 17 mars 2014 et versé à SOCIETE2.), de sorte qu'il ne redevrait qu'un montant de (1.165,19 euros - 344,65 euros =) 820,54 euros au titre de l'exercice 2013.

En ce qui concerne l'exercice 2014, le SOCIETE1.) confirmerait qu'il redoit un montant de 3,11 euros. Il y aurait toutefois lieu d'ajouter le montant estimatif de 1.103,63 euros déduit du prix de vente par le notaire MOUTRIER et versé au syndic. Dans ledit rôle, PERSONNE1.) demande à voir condamner le SOCIETE1.) à lui payer un montant de (3,11 euros + 1.103,63 euros =) 1.106,74 euros avec les intérêts au taux légal à compter de l'acte d'assignation du 12 novembre 2015, jusqu'à solde.

Dans le rôle 181.983, il demande à voir condamner le SOCIETE1.) à lui payer le montant retenu par ce dernier de 7,38 euros, rectifié par le Tribunal au montant de 14,39 euros, au titre de l'exercice 2015 avec les intérêts au taux légal à compter de l'acte d'assignation du 23 décembre 2016, jusqu'à solde.

Dans le rôle TAL-2018-00184, il demande à voir condamner le SOCIETE1.) à lui payer le montant retenu par ce dernier de 10,45 euros, rectifié par le Tribunal au montant de 10,55 euros, au titre de l'exercice 2016 avec les intérêts au taux légal à partir de l'acte d'assignation du 15 décembre 2017, jusqu'à solde

Dans le rôle TAL-2019-06280, il demande la condamnation du SOCIETE1.) au paiement du montant de 10,74 euros au titre du décompte de l'année 2018 avec les intérêts au taux légal à compter de l'acte d'assignation du 26 juillet 2019, jusqu'à solde.

S'agissant du moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) selon lequel ses demandes en remboursement du montant de 3.730,67 euros au titre d'un solde créateur pour

l'exercice 2019 et du montant de 5.822,42 euros qui aurait été indument déduit du prix de vente par le notaire LOESCH constituent des demandes additionnelles, PERSONNE1.) estime que ces demandes ne sont pas nouvelles, mais qu'il s'agit de demandes additionnelles. Ses demandes seraient dès lors recevables et par ailleurs fondées.

Par conclusions en date du 15 mars 2023, le SOCIETE1.) fait valoir, dans le rôle 173.358, qu'il n'y a pas lieu de déduire un prétendu montant de 344,65 euros. Il en serait de même du montant de 1.103,63 euros.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à aux demandes principales de PERSONNE2.)

- Quant aux demandes en annulation d'assemblées générales, sinon de résolutions

a) Quant à la recevabilité des demandes

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'abord d'analyser le moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) tiré de la forclusion à agir en annulation.

Quant au moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) tiré de la forclusion à agir

Le SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité des demandes en annulation dans tous les rôles pour cause de forclusion en ce que feu PERSONNE2.) aurait dû introduire ses demandes 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.

PERSONNE1.) conteste toute forclusion au motif qu'aucun procès-verbal relatif aux assemblées litigieuses n'aurait été notifié à feu sa mère.

Le Tribunal relève qu'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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En l'espèce, il est constant en cause pour résulter des éléments du dossier que PERSONNE2.) s'est opposée à l'approbation des comptes de l'exercice 2013 lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2014 (rôle 173.358). Elle a été absente lors des assemblées générales des 14 septembre 2015 (rôle 173.358), 12 octobre 2016 (rôle 181.983), 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280), tel que cela résulte des procès-verbaux relatifs auxdites assemblées générales.

Le SOCIETE1.) n'établit toutefois pas qu'un quelconque procès-verbal relatif aux assemblées générales respectives des 21 mai 2014 (rôle 173.358), 14 septembre 2015 (rôle 173.358), 12 octobre 2016 (rôle 181.983), 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280) lui ait été notifié.

Il ne saurait partant faire valoir que la partie demanderesse est déchue de son droit d'agir en justice.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) tiré du défaut de contestation dans le délai de 2 mois à compter de la notification n'est pas fondé.

Les assignations introduites en date des 12 novembre 2015 (rôle 173.358), 23 décembre 2016 (rôle 173.358), 15 décembre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 29 juillet 2019 (rôle TAL-2019-06280) sont partant recevables pour avoir été introduites dans le délai de la loi.

Quant au moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) tiré de l'impossibilité de pouvoir attaquer une assemblée générale entière

Le SOCIETE1.) soulève encore l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) formulée à titre principal dans les rôles 173.358 et 181.983 au motif qu'une demande en annulation de toute une assemblée générale ne serait pas admise.

Il convient de rappeler que, dans ces rôles, PERSONNE1.) a demandé, à titre principal, l'annulation judiciaire des assemblées générales des 21 mai 2014, 14 septembre 2015 (rôle 173.358) et 12 octobre 2016 (rôle 181.983). À titre subsidiaire, il demande à voir déclarer nulles les « résolutions attaquées » (rôle 173.358) et « la résolution attaquée, à savoir l'approbation des comptes et

décharge du syndic » (rôle 181.983). Ses demandes se rapportent à chaque fois à la résolution relative à l'approbation des comptes et à la décharge du syndic.

Il est en effet 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 Da Silva c/ Lankhelz).* » 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).

Il s'ensuit que les demandes de PERSONNE1.) pour autant qu'elles tendent à l'annulation des assemblées générales des 21 mai 2014, 14 septembre 2015 (rôle 173.358) et 12 octobre 2016 (rôle 181.983) entières sont irrecevables.

Quant aux demandes subsidiaires de PERSONNE1.) tendant à chaque fois à l'annulation de la résolution intitulée « *3. Approbation des comptes et décharge du syndic* », elles sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans la forme de la loi.

b) Quant au bien-fondé des recours en annulation

En ce qui concerne les demandes de PERSONNE1.) en annulation des résolutions des assemblées générales des 21 mai 2014 (rôle 173.358), 14 septembre 2015 (rôle 173.358), 12 octobre 2016 (rôle 181.983), 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280), le Tribunal constate qu'elles visent toutes l'annulation de la résolution numéro 3 relative à l'approbation des comptes et la décharge donnée au syndic.

PERSONNE1.) critique la répartition opérée pour l'eau chaude pour les exercices 2013, 2014, 2016, 2016 et 2018. Il ressortirait en effet des justificatifs ALIAS2.) pour ces exercices que la répartition 30 %/70 % opérée pour l'eau chaude ne serait pas prévue par le règlement de copropriété.

En l'espèce, dans son jugement numéro 2020TALCH/00147 du 9 octobre 2020, le Tribunal de ce siège, après avoir énoncé les principes en la matière, a retenu que la répartition des charges privatives d'eau chaude prévue par le décompte individuel ALIAS2.) pour l'année 2011 ne s'est pas faite conformément à l'article 11 § 3 du règlement de copropriété, étant donné que ce décompte prévoit des frais fixes à hauteur de 30 % pour l'eau chaude. Il a considéré qu'une modification de la répartition des charges par rapport au règlement de copropriété a été faite.

Ce jugement a force de chose jugée entre parties.

Sa motivation se lit comme suit :

« Il convient de rappeler certains principes en matière de copropriété.

Conformément à une jurisprudence constante au Luxembourg, qui se distingue sur ce point de la jurisprudence française, les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant (CA, 6.7.1984, Pas. 26, p.212; CA 22.3.2000, Pas.31, p.314 ; CA 17.11.2004, rôle n°27574; CA 1.3.2007, rôles n° 27250 et 29226).

La problématique soulevée par PERSONNE2.) en rapport avec la résolution intitulée « 4. Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2011 », prévue au point 4 de l'assemblée générale du 10 octobre 2012, a trait à la répartition des charges de l'eau chaude, qui sont des charges relatives à des parties privatives.

Il convient de rappeler que les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois: en premier lieu l'inobservation des formalités légales dans la convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu la fraude et l'abus de majorité (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°534 et suivants).

L'approbation par l'assemblée générale des décomptes du syndic, nonobstant une erreur de calcul figurant dans ces décomptes, n'est pas en soi un motif d'annulation du vote de l'assemblée générale.

Tel pourrait cependant être le cas en cas de violation du principe suivant lequel une modification de la répartition des charges doit se faire impérativement à l'unanimité des copropriétaires.

Il y a partant lieu d'analyser si la décision litigieuse a eu pour conséquences une modification de la répartition des charges par rapport au règlement de copropriété.

En principe, l'assemblée générale des copropriétaires ne peut modifier un règlement existant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins trois quarts des voix dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (article 17,b de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis). D'autre part, l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, modifier les règles de répartition des différentes catégories de charges pour les adapter aux critères prévus par les dispositions légales (article 7, alinéa 3, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis). (M. Elter et F. Schockweiler, op.cit., n°61).

Pour tout ce qui concerne la désignation des lots, la répartition des quotes-parts de copropriété, la destination de l'immeuble, la destination des parties privatives et les modalités de leur jouissance ainsi que la répartition des charges, hormis les cas ci-dessus visés, l'unanimité des copropriétaires reste la règle (M. Elter et F. Schockweiler, op.cit., n° 62).

Il en résulte donc que la modification de la répartition des charges d'eau chaude relatives aux parties privatives aurait dû être prise à l'unanimité des copropriétaires.

En ce qui concerne les comptes de l'année 2011 repris au point 4. de l'ordre du jour, le procès-verbal de l'assemblée générale renseigne que ces comptes ont été approuvés avec décharge du syndic et ce à l'unanimité des copropriétaires présents.

Le règlement de copropriété dispose en son article 11 § 3 que les dépenses pour fournitures individuelles d'eau, de gaz et d'électricité seront à charge des

copropriétaires conformément aux indications de leurs compteurs individuels de consommation.

Il ressort du justificatif du décompte individuel ALIAS2.) pour l'année 2011 relatif à la répartition des charges privatives de chauffage et d'eau chaude qu'une répartition entre frais fixes (30%) et frais de consommation (70%) pour l'eau chaude a été retenue pour l'année 2011 (pièce numéro 1 de la farde numéro 8 de Maître PIERRET).

Il en résulte que la répartition des charges privatives d'eau chaude prévue par le décompte individuel ALIAS2.) pour l'année 2011 ne s'est pas faite conformément à l'article 11 § 3 du règlement de copropriété, étant donné que ce décompte prévoit des frais fixes à hauteur de 30 % pour l'eau chaude.

Au vu de ce qui précède, une modification de la répartition des charges par rapport au règlement de copropriété a été faite.

A titre subsidiaire et si le Tribunal estime qu'il y aurait eu une modification de la répartition des charges par rapport au règlement de copropriété, le SOCIETE1.) expose que PERSONNE2.) aurait elle-même imposé cette clé de répartition 30 %/70 %. Il se réfère à une correspondance de PERSONNE2.) du 26 octobre 1999 envoyée au syndic SOCIETE3.), versée comme pièce numéro 1 de la farde de 9 pièces de Me TONNAR dans le cadre de l'affaire inscrite au rôle TAL-2018-00184.

PERSONNE2.) explique qu'il ne serait pas possible à un copropriétaire d'imposer une clé de répartition au syndic. Son courrier du 26 octobre 1999 envoyé au syndic SOCIETE3.), versé comme pièce numéro 1 de la farde de 9 pièces de Me TONNAR dans le cadre de l'affaire inscrite au rôle TAL-2018-00184, ne concernerait que le décompte relatif au chauffage et non pas celui relatif à l'eau chaude.

Il y a lieu de relever que le courrier litigieux du 26 octobre 1999 a été versé en tant que pièce dans le cadre de l'affaire inscrite au rôle TAL-2018-00184.

Les parties ont cependant volontairement discuté cette pièce dans le cadre de la présente instance. En l'absence d'objection d'une partie à prendre en compte cette pièce dans le cadre de la présente instance, il convient d'analyser le courrier du 26 octobre 1999 dans ce contexte.

En vertu du courrier du 26 octobre 1999, PERSONNE2.) a écrit au syndic SOCIETE3.) en sollicitant « la répartition doit se faire à raison de 70 % + 30 % jusqu'à décision contraire de la prochaine assemblée des copropriétaires ».

Il convient de souligner qu'il ne ressort pas de ce courrier qu'il se rapporte à la répartition des charges relatives à l'eau chaude, de sorte qu'il y a lieu d'en faire abstraction.

A titre subsidiaire, le SOCIETE1.) inique que la résolution numéro 4 ne serait que partiellement à annuler.

Le SOCIETE1.) reste cependant en défaut d'établir le principe, respectivement le texte de loi, en vertu desquels le Tribunal ne pourrait prononcer qu'une annulation partielle d'une résolution prise par une assemblée générale des copropriétaires.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu d'annuler la décision reprise sous le point « 4. Approbation des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2011 » de l'assemblée générale du 10 octobre 2012 ».

En l'espèce, le SOCIETE1.) ne conteste à l'heure actuelle plus que la répartition des charges privatives d'eau chaude prévue par les décomptes individuels ALIAS2.) ne s'est pas faite conformément à l'article 11 § 3 du règlement de copropriété. Suite au jugement numéro 2020TALCH11/00147 rendu en date du 9 octobre 2020, il a procédé à la rectification des décomptes de charges pour les années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 (pièces nos 1 à 10 de la farde de 11 pièces de Maître TONNAR).

Il y a lieu de retenir par application de la motivation du prédit jugement 2020TALCH11/00147 que la répartition des charges privatives d'eau chaude prévue par le décompte individuel ALIAS2.) pour les années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 ne s'est pas faite conformément à l'article 11 § 3 du règlement de copropriété, étant donné que ce décompte prévoit des frais fixes à hauteur de 30 % pour l'eau chaude.

Le Tribunal relève qu'il est admis que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires, si l'assemblée générale n'a pas décidé autrement. Même si un copropriétaire peut encore introduire une demande en annulation contre la décision, le syndic est obligé d'exécuter la décision. Si une décision a été prise au cours d'une assemblée, elle existe jusqu'au jour de son annulation par le

Tribunal, annulation qui doit être prononcée dans un jugement coulé en force de chose jugée (G. Krieger, La copropriété, éditions Portalis, 2005, p.218).

L'introduction de la demande en annulation n'a pas d'effet suspensif et la décision de l'assemblée générale reste valable aussi longtemps que le Tribunal n'a pas prononcé sa nullité dans un jugement coulé en force de chose jugée (G. Krieger, op. cit., p.229).

Une décision d'assemblée générale s'impose donc aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée. Ainsi, lorsqu'une décision a approuvé les comptes, les copropriétaires opposants ne peuvent refuser de régler leur quote-part de charges pour cet exercice : ils doivent la payer, quitte ensuite à en obtenir le remboursement si la décision de l'assemblée est ultérieurement annulée sur leur demande par le tribunal (Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 99-21.731 : JurisData n° 2001-010440 ; Loyers et copr. 2001, comm. 238).

Dans la pratique, les syndics suspendent parfois l'exécution des décisions d'assemblée lorsqu'elles font l'objet d'une action en justice. À défaut, les copropriétaires qui entendent s'opposer à une décision votée peuvent selon les circonstances saisir le juge des référés ou le juge de la mise en état d'une demande de suspension de la décision litigieuse, ou encore assigner à jour fixe (V. Ch. Atias, La suspension d'exécution des délibérations contestées d'une assemblée générale de copropriétaires : D. 1992, chron. p. 321). Sinon, l'exécution se fera aux risques et périls du syndicat (CA Paris, pôle 4, ch. 2, 8 sept. 2010 : Administrer nov. 2010, p. 58, obs. J.-R. Bouyeure) (voir sur cette problématique : JCl., Civil code, App. Art. 544 à 577 - Fasc. 41-2 : COPRORIE TE – Administration de la copropriété - Pouvoirs des assemblées générales et recours contre les décisions des assemblées).

Il est constant en cause qu'en cours d'instruction de l'affaire, le SOCIETE1.) a versé des décomptes rectifiés.

Si ces décomptes n'appliquent plus la répartition entre frais fixes (30%) et frais de consommation (70%) pour l'eau chaude non conforme à l'article 11§3 du règlement de copropriété et même si ces décomptes rectifiés ne sont pas autrement contestés par PERSONNE1.), il se dégage des développements qui précèdent que les décisions relatives à l'approbation des comptes sur base des anciens décomptes erronés restent valables. Tant que ces décisions portant

approbation des anciens décomptes n'ont pas été annulées et à défaut d'avoir été invalidées aux termes d'une décision d'assemblée générale, elles s'imposent aux copropriétaires

Le Tribunal ayant retenu que les décomptes initiaux approuvés des exercices litigieux ne sont pas conformes à l'article 11§3 du règlement de copropriété de la SOCIETE1.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en annulation de résolutions.

Il y a par voie de conséquence lieu d'annuler les résolutions reprises à chaque fois sous le point « 3. *Approbation des comptes et décharge au syndic* » des assemblées générales des 21 mai 2014 (rôle 173.358), 14 septembre 2015 (rôle 173.358), 12 octobre 2016 (rôle 181.983), 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280) pour les exercices 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018.

Le Tribunal constate que dans les rôles TAL-2018-00184 et TAL-2019-06280, PERSONNE1.) sollicite en outre à voir prononcer la nullité des résolutions reprises à chaque fois sous le numéro 4 des assemblées générales des 11 octobre 2017 et 28 mai 2019 intitulées « *Budget prévisionnel – avances sur charges* ».

Il est rappelé que les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant.

À défaut pour PERSONNE1.) de préciser en quoi l'approbation du budget prévisionnel et la modification des avances sur charges décidée lors de l'assemblée pourraient lui causer un quelconque préjudice, sa demande est à rejeter pour ne pas être fondée.

- **Quant aux demandes complémentaires de PERSONNE1.) en condamnation du SOCIETE1.)**

- a) Quant à la demande de PERSONNE1.) en condamnation du SOCIETE1.) aux montants de 1.106,74 euros, de 3,11 euros, de 14,39 euros, de 10,55 euros et de 10,74 euros à titre de solde créditeur en sa faveur sur les décomptes rectifiés

PERSONNE1.) demande en premier lieu à voir condamner le SOCIETE1.) à lui payer la somme de 1.106,74 euros. Il fait valoir que suite à l'établissement du décompte rectifié relatif à l'année 2014, il aurait droit au remboursement du montant de 3,11 euros à titre de solde créditeur en sa faveur sur base du décompte rectifié de l'exercice 2014. Il conviendrait d'y ajouter un montant 1.103,63 euros qui aurait été indument retenu par le notaire Blanche MOUTRIER lors de la vente de l'appartement NUMERO4.) en date du 17 mars 2014.

Le SOCIETE1.) confirme que suite à différents paiements invoqués par PERSONNE1.) pour un montant total de (2.841,24 euros + 206,74 euros + 1.870,88 euros + 4,71 euros =) 4.923,57 euros, il redoit à PERSONNE1.) le montant de (4.920,46 euros - 4.923,57 euros =) 3,11 euros au titre de l'exercice 2014. Il s'oppose toutefois à ce que soit rajouté un montant de 1.103,63 euros, dès lors que PERSONNE1.) resterait en défaut d'établir que cette somme ait effectivement été retenue par le notaire Blanche MOUTRIER.

Le Tribunal constate qu'il résulte du décompte relatif à l'exercice de l'année 2014 que le solde en faveur de la copropriété pour les appartements NUMERO5.), NUMERO8.), NUMERO6.) et les parkings s'élève à la somme de 4.920,49 euros (pièce n°3 de la farde de 11 pièces de Maître TONNAR). Les paiements invoqués par PERSONNE1.) portent sur les montants de 2.841,24 euros, de 206,74 euros, de 1.870,88 euros et de 4,71 euros. Ils sont documentés par trois avis de débit datés du 29 juin 2020 (pièce n° 3b de la farde n°4 contenant 10 pièces de Maître PIERRET)

S'agissant du montant de 1.103,63 euros qui serait retenu par le notaire Blanche MOUTRIER en ce qui concerne les exercices 2013 et 2014, il ressort du jugement numéro 2020TALCH11/00147 que dans son courrier du 26 mars 2014, le notaire MOUTRIER explique avoir retenu le montant de 30.242,30 euros du prix de vente pour le continuer à la copropriété à titre d'arriérés sur charges dus par PERSONNE2.) sur base des décomptes approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle renvoie à un courrier de Maître TONNAR du 7 mars 2014 qui fait état d'un montant de 29.483,12 euros à titre d'arriérés de charges pour l'année 2012, de 344,65 euros à titre de décompte forfaitaire pour l'année 2013 et de 1.103,63 euros à titre de décompte forfaitaire pour l'année 2014 (pièce n° 4 de la farde n°2 de 5 pièces de Maître PIERRET – Jugement rendu en date du 9 octobre 2020, cf. pages 21 et 22).

Il résulte du courrier de Maître TONNAR du 16 avril 2014 adressé à Maître PIERRET que Maître TONNAR confirme avoir reçu le montant de 30.242,10 euros de la part du notaire MOUTRIER. Maître TONNAR a viré le montant de 29.483,21 euros sur le compte de la copropriété à titre d'arriérés de charges de PERSONNE2.) jusqu'au 31 décembre 2012. Pour le solde de 758,89 euros, il attend le décompte pour les charges de l'année 2013. Il ajoute que dès qu'il sera en possession de ce décompte, il continuera le solde à qui de droit (pièce n° 4 de la farde n°2 de 5 pièces de Maître PIERRET (*ibidem*)).

Dans son jugement numéro 2020TALCH11/00147 du 9 octobre 2020, le Tribunal a déclaré fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) tendant à la condamnation du SOCIETE1.) au remboursement à concurrence du montant de 29.483,21 euros correspondant aux charges pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 avec les intérêts aux taux légal à partir du prédit jugement, jusqu'à solde. Cette décision était motivée par le fait que la résolution numéro 3 intitulée « *Approbaton des comptes et décharge au syndic pour l'exercice 2012* », par laquelle « *À l'unanimité, des copropriétaires représentés, les décomptes sont acceptés et approuvés, et les copropriétaires déchargent le syndic pour l'exercice 2012* », a été déclarée nulle selon le jugement interlocutoire numéro 78/16 du 15 avril 2016 du Tribunal de ce siège. Ce jugement a été confirmé sur ce point par l'arrêt de la Cour d'appel du 26 avril 2018.

S'agissant du solde à hauteur de 758,89 euros, le Tribunal a retenu ce qui suit :

« Il convient tout d'abord de relever qu'en ce qui concerne le solde à hauteur de 758,89 euros, retenu par Maître TONNAR au titre de charges de l'année 2013, il a été décidé que les décomptes de l'année 2013 ont été approuvés par une résolution numéro 3 lors de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 21 mai 2014 (Pièce numéro 56 de Maître PIERRET). Cette résolution n'a à l'heure actuelle pas fait l'objet d'une annulation. La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement est dès lors à déclarer non fondée pour ce qui est de ce solde de 758,89 euros ».

Le Tribunal relève que la demande en remboursement de PERSONNE2.) ne saurait en tout état de cause plus que porter sur le solde de (30.242,10 euros - 29.483,21 euros =) 758,89 euros retenu par Maître TONNAR au titre de charges des années 2013 et 2014 et non sur un montant de 1.103,63 euros. Il est rappelé que suivant prédit jugement du 9 octobre 2020, PERSONNE2.) avait demandé le

remboursement d'un montant total de 30.242,10 euros retenu par Maître Jean TONNAR. Cette demande de PERSONNE2.) a été déclarée fondée à concurrence du montant de 29.483,21 euros, le solde s'élevant, tel qu'indiqué précédemment, à la somme de (30.242,10 euros - 29.483,21 euros =) 758,89 euros.

Les résolutions relatives à l'approbation des comptes des exercices 2013 et 2014 faisant l'objet d'une annulation par le présent jugement, la demande de PERSONNE1.) en remboursement est à déclarer fondée pour ce qui est de ce solde de 758,89 euros par application des considérations qui précèdent.

Ce montant est à augmenter des intérêts légaux à partir du présent jugement, date de l'annulation des assemblées générales des 21 mai 2014 et 15 septembre 2015 (rôle 173.358), jusqu'à solde.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner le SOCIETE1.) à rembourser à PERSONNE1.) le montant de 758,89 euros au titre des exercices 2013 et 2014 avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore, sur base des décomptes rectifiés des années 2015, 2016 et 2018, la condamnation du SOCIETE1.) à lui payer les montants de 14,39 euros (tel que rectifié par le Tribunal) au titre du décompte de l'exercice 2015 (rôle 181.983), de 10,55 euros (tel que rectifié par le Tribunal) au titre du décompte de l'année 2016 (rôle TAL-2018-00184) et de 10,74 euros au titre de l'exercice de l'année 2018 (TAL-2019-06280), qui affichent tous un solde créditeur en sa faveur.

Si les soldes dus à PERSONNE1.) au titre des différentes exercices peuvent être déterminés sur base des décomptes rectifiés versés en cause par le SOCIETE1.) (pièces n^{os} 3 à 10 de la farde de 11 pièces de Maître TONNAR) et des avis de débit, il convient cependant de relever que ces décomptes rectifiés n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation par une assemblée générale des copropriétaires.

Le Tribunal relève à ce sujet que c'est l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale qui rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges (cf. Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 2, 5 avril 2023 – n° 19/19468).

Il est admis que le décompte annuel dépend d'une part de la balance effective entre les charges à payer et les avances déjà réglées, mais il dépend surtout de l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale. Aussi longtemps que le décompte n'est pas approuvé, la créance du copropriétaire qui estime avoir payé trop d'avances, reste hypothétique. Il ne pourra faire valoir une quelconque compensation (La copropriété, Georges KRIEGER, éditions Portalis 2018, sous le n° 323 *in fine*).

Étant donné que la dette du SOCIETE1.) pour les exercices 2014, 2015, 2016 et 2018 n'est pas à considérer comme certaine, liquide et exigible, il ne saurait être fait droit à la demande de PERSONNE1.) en paiement des prédits montants au titre de soldes créditeurs en sa faveur.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de rejeter ses demandes en remboursement de soldes créditeurs sur base des décomptes de charges rectifiés des années 2014, 2015, 2016 et 2018, à savoir des montants de 3,11 euros (année 2014 - rôle 173358), de 14,39 euros 2015 (année 2015 - rôle 181.983), de 10,55 euros (année 2016 - rôle TAL-2018-00184) et de 10,74 euros (année 2018 - TAL-2019-06280) pour être non fondées.

b) Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement du montant de 5.822,42 euros versé par le notaire Marc LOESCH au SOCIETE1.)

Par conclusions en date du 3 décembre 2021, PERSONNE1.) fait valoir que lors de la signature de l'acte de vente relatif à l'appartement NUMERO5.) dressé en date du 20 octobre 2020 par-devant le notaire Marc LOESCH, le SOCIETE1.) aurait de nouveau fait bloquer sans justification un montant de 5.822,42 euros en rapport avec le décompte de charges pour l'année 2019.

Il demande à voir condamner le SOCIETE1.) au remboursement du prédit montant de 5.822,42 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 30 octobre 2020, date d'un courrier recommandé avec accusé de réception de PERSONNE2.), sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans son courrier du 28 octobre 2020 adressé au notaire Marc LOESCH, SOCIETE2.) écrit effectivement que les sommes dues par le vendeur au 28 octobre 2020 à verser à son profit s'élèvent à la somme de 5.822,42 euros. Il

ressort du décompte individuel et du document intitulé « *Détail des écritures en nos livres* » annexés audit courrier que PERSONNE2.) redoit un montant de 5.269,33 euros au titre de l'exercice 2019 (pièce n°9 de la farde n°4 contenant 10 pièces de Maître PIERRET).

Dans le courrier du 30 octobre 2020 invoqué par PERSONNE1.), PERSONNE2.) s'est opposée à la façon de procéder de la société SOCIETE2.) au motif que le décompte provisoire de l'exercice 2019 n'aurait pas encore été approuvé par une assemblée générale des copropriétaires et qu'il ne serait dès lors pas exigible au moment de la vente. Le montant des avances mensuelles renseigné dans le détail des écritures serait complètement faux et ne correspondrait pas aux montants effectivement payés par elle. Elle se réfère à ce titre aux avis de débit bancaires annexés à son courriel du 12 octobre 2020. En comptabilisant les 12 avances mensuelles dues et payées, il ressortirait un solde créditeur de 730,67 euros en sa faveur et non pas un prétendu solde débiteur de 5.269,33 euros. Elle demande au SOCIETE1.) de lui faire parvenir un décompte corrigé. Elle ajoute que le syndic a réclamé au notaire un montant forfaitaire de 5.822,42 euros à retenir sur le prix de vente alors que le montant figurant dans son décompte provisoire 2019 - qui serait faux et non approuvé - est seulement de 5.269,33 euros. Aucun justificatif n'aurait été fourni concernant le supplément réclamé de 553,09 euros. Elle demande au SOCIETE1.) de faire parvenir au notaire un calcul détaillé et vérifiable accompagné des pièces justificatives concernant le montant réclamé de 553,09 euros (pièce n°10 de la farde n°4 contenant 10 pièces de Maître PIERRET).

Le SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande en remboursement du montant de 5.822,42 euros au motif que les rôles qui font l'objet du présent litige entre parties ne concernent que les exercices des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 et non le décompte de l'exercice de l'année 2019.

PERSONNE1.) ne conteste pas que sa demande en remboursement est relative à des charges de l'année 2019. Il conclut au bien-fondé de sa demande faisant valoir que sa demande constitue une demande additionnelle parfaitement recevable.

Le Tribunal relève que l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes*

incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

La demande additionnelle est la demande par laquelle le demandeur sollicite une condamnation soit plus importante, soit moindre que celle figurant dans sa demande initiale, mais qui se situe toujours dans le cadre de cette demande initiale telle que définie par son objet et sa cause.

La demande nouvelle est la demande par laquelle le demandeur sollicite une condamnation autre que celle qu'il a présenté originairement, soit qu'il ajoute la seconde à la première, soit qu'il l'y substitue.

En l'espèce, le présent litige se rapporte aux assemblées générales qui ont décidé sur les exercices 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018.

Il ne vise pas l'exercice de l'année 2019.

La demande de PERSONNE1.) ne se rattache dès lors pas à un exercice attaqué aux termes du litige introduit par feu sa mère.

Il y a par voie de conséquence lieu de retenir que la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 5.822,42 euros retenu par le notaire LOESCH constitue dans le cadre de la présente instance une demande nouvelle.

Le moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondé.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 5.822,42 euros retenu par le notaire LOESCH.

- c) Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement du montant de 3.730,67 euros correspondant à un solde créditeur au titre de l'exercice 2019

Par voie de conclusions du 3 décembre 2021, PERSONNE1.) a encore formulé une demande supplémentaire et a sollicité le remboursement du montant de (5.269,33 euros - 9.000 euros =) 3.730,67 euros correspondant à un solde créditeur à son profit au titre de l'exercice 2019.

Il résulte du document intitulé « *Détail des écritures en nos livres* » pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 invoqué par PERSONNE1.), que feu PERSONNE2.) redoit un montant de 5.269,33 euros au titre de charges de l'exercice 2019 et qu'elle a payé des avances sur charges d'un montant de (870 euros + 630 euros + 630 euros + 870 euros + 1.500 euros + 1.020 euros + 3.480 euros =) 9.000 euros au titre de cet exercice (pièce n°7a de la farde n°4 contenant 10 pièces de Maître PIERRET).

Le SOCIETE1.) s'oppose à la demande. Elle devrait être déclarée irrecevable pour constituer une demande nouvelle prohibée par l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, au motif que les rôles qui font l'objet d'un débat entre parties concernent les exercices des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 et non celui de l'année 2019.

Par application de la motivation qui précède en ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 5.822,42 euros retenu par le notaire LOESCH, il y a lieu de retenir que la présente demande constitue pareillement une demande nouvelle irrecevable parce que ne se rattachant pas à un exercice attaqué aux termes du litige introduit par feu sa mère.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité du SOCIETE1.) est à déclarer fondé.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 3.730,67 euros au titre d'un solde créditeur pour l'exercice 2019 est à déclarer irrecevable.

Quant aux demandes reconventionnelles formulées par le SOCIETE1.)

- **Quant à la demande du SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.165,19 euros pour l'exercice 2013 (rôle 173.358)**

Le SOCIETE1.) réclame un montant de 1.165,19 euros sur base du décompte rectifié de l'année 2013, intitulé « *CLÔTURE DE FIN D'EXERCICE DU 01/01/2013 AU 31/12/2013* » qui renseigne que PERSONNE1.) doit encore payer un solde de 1.165,19 euros sur les charges pour l'exercice 2013 pour les appartements NUMERO5.), NUMERO8.), NUMERO6.) et au titre du décompte parking.

À défaut pour le SOCIETE1.) d'établir que les décomptes corrigés ont été approuvés par une assemblée générale des copropriétaires, il convient de retenir par application de la motivation qui précède suivant laquelle c'est l'approbation des comptes du syndic par l'assemblée générale qui rend certaine, liquide et exigible la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges, qu'il ne peut réclamer paiement du montant de 1.165,19 euros, celui-ci n'étant à ce stade pas certain, ni liquide, ni exigible.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer non fondée la demande reconventionnelle du SOCIETE1.) en paiement du montant de 1.165,19 euros sur base du décompte rectifié de l'exercice 2013.

- **Quant à la demande en condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.850,71 euros sur base de l'ancien décompte non attaqué de l'exercice 2017 (rôle TAL-2019-06280)**

Le SOCIETE1.) demande ensuite, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de (4.850,71 euros – 3.000 euros =) 1.850,71 euros. Ce montant lui reviendrait sur base du décompte approuvé de l'exercice 2017. Il aurait été reporté au décompte de l'année 2018.

Il ressort du décompte pour l'année 2017 que la répartition des charges de l'exercice 2017 s'élève au montant de 4.850,71 euros. De son vivant, PERSONNE2.) a payé des avances sur charges à hauteur d'un montant de (4 x 750 =) 3.000 euros (pièce 6a de la farde n°4 de 10 pièces de Maître PIERRET).

Il n'est pas contesté par PERSONNE1.) que les décomptes de l'exercice 2017 ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires de la SOCIETE1.).

La jurisprudence est constante : Tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de la copropriété n'a pas été annulée à la suite d'un recours formé par un copropriétaire opposant ou défaillant, les charges communes approuvées restent exigibles, ce recours n'ayant pas d'effet suspensif (Revue - Actes pratiques et ingénierie immobilière n° 1 du 1er janvier 2023 - Charges de copropriété - Le contentieux du recouvrement des charges de copropriété - Etude par Philippe MARIN, sous le n°13).

À défaut d'annulation, cette décision s'impose aux copropriétaires.

Or, il n'est ni allégué, ni établi par PERSONNE1.) que la résolution de l'assemblée générale ayant approuvé lesdites comptes de l'année 2017 ait été attaquée et annulée.

Le Tribunal retient partant que le solde à payer aux termes de l'année 2017 s'élève à la somme de (4.850,71 euros – 3.000 euros =) 1.850,71 euros.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle du SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.850,71 euros au titre de l'exercice 2017.

Il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les condamnations respectives prononcées.

Quant aux demandes accessoires

- Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu du sort réservé aux demandes réciproques, PERSONNE1.) et le SOCIETE1.) sont à débouter de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'ils n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge respective l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

- **Quant aux frais et dépens**

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal fait masse des frais et dépens et les met à concurrence d'un quart à charge de PERSONNE1.), d'une part, et de trois quarts à charge du SOCIETE1.), d'autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET en ce qui concerne sa partie PERSONNE1.) et au profit de Maître Jean TONNAR, en ce qui concerne sa partie SOCIETE1.), tous les deux avocats à la Cour concluants, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

quant aux demandes principales de PERSONNE1.),

dit fondées les demandes de PERSONNE1.) en annulation des résolutions reprises à chaque fois sous le point « 3. *Approbaton des comptes et décharge au syndic* » des assemblées générales des 21 mai 2014 (rôle 173.358), 14 septembre 2015 (rôle 173.358), 12 octobre 2016 (rôle 181.983), 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280),

partant, dit que les résolutions numéros 3 intitulées « 3. *Approbaton des comptes et décharge au syndic pour l'exercice* » relatives aux exercices 2013, 2014, 2015, 2016 et 2018 sont nulles,

déclare non fondées les demandes de PERSONNE1.) en annulation des résolutions reprises à chaque fois sous le point 4 « *Budget prévisionnel – avances sur charges* » des assemblées générales des 11 octobre 2017 (rôle TAL-2018-00184) et 28 mai 2019 (rôle TAL-2019-06280),

déclare fondée à concurrence du montant de 758,89 euros la demande de PERSONNE1.) en remboursement du solde de l'exercice 2013 retenu par Maître Jean TONNAR avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement, date de l'annulation de l'assemblée générale du 21 mai 2014 (rôle 173.358) relative à l'exercice 2013, jusqu'à solde,

partant condamne le SOCIETE1.) à rembourser à PERSONNE1.) le montant de 758,89 euros avec les intérêts au taux légal à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de soldes créditeurs d'un montant de 3,11 euros en rapport avec le décompte rectifié relatif à l'année 2014 (rôle 173.358), d'un montant de 14,39 euros en rapport avec le décompte rectifié de l'exercice 2015 (rôle 181.983), d'un montant de 10,55 euros en rapport avec le décompte rectifié de l'année 2016 (rôle TAL-2018-00184) et d'un montant de 10,74 euros en rapport avec le décompte rectifié de l'exercice 2018 (rôle TAL-2019-06280),

déclare irrecevable pour constituer des demandes nouvelles irrecevables, les demandes PERSONNE1.) en remboursement tant du montant de 5.822,42 euros versé par le notaire Marc LOESCH au SOCIETE1.), que du montant de 3.730,67 euros à titre de solde créditeur pour l'exercice 2019,

quant aux demandes reconventionnelles,

déclare non fondée la demande reconventionnelle du SOCIETE1.) en paiement du montant de 1.165,19 euros sur base du décompte rectifié relatif à l'exercice 2013 (rôle 173.358),

déclare fondée la demande du SOCIETE1.) en paiement du montant de 1.850,71 euros sur base du décompte non attaqué relatif à l'exercice 2017 (rôle TAL-2019-06280),

partant, condamne PERSONNE1.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 1.850,71 euros au titre de l'exercice 2017,

ordonne la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées,

déboute les parties de leur demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens, les met à concurrence d'un quart à charge de PERSONNE1.), d'une part, et de trois quarts à charge du SOCIETE1.), d'autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET en ce qui concerne sa partie PERSONNE1.) et au profit de Maître Jean TONNAR, en ce qui concerne sa partie SOCIETE1.), tous les deux avocats à la Cour concluant, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.