

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2024TALCH11/00096 ( Xle chambre )

---

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

Numéro TAL-2021-05556 du rôle

Composition :

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

---

### 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 Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 15 juin 2021,

**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 société SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit SCHAAL,

**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.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 18 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 constitué pour le SOCIETE1.).

## PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 15 juin 2021, PERSONNE2.) a régulièrement fait donner assignation au SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- principalement, voir annuler les décisions de l'assemblée générale du 4 février 2021 reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 5 février 2021,
- subsidiairement, voir annuler les décisions de l'assemblée générale du 4 février 2021 reprises sous les points « *Approbaton des comptes et décharge / quitus à donner au syndic* » et « *Budget prévisionnel / avances sur charges / fonds de réserve* » qui correspondent aux points 3 et 4 du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 février 2021,
- voir annuler la décision de l'assemble générale du 4 février 2021 reprise sous le point « *Approbaton des décomptes de 2001, 2002, 2003* » qui correspond au point 5 du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 février 2021,
- voir annuler les décisions de l'assemblée générale du 4 février 2021 reprises sous les points « *Approbaton du décompte et décharge du syndic pour l'exercice 2011* » et « *approbaton du décompte et décharge du syndic pour l'exercice 2012* » qui correspondent aux points 6 et 7 du procès-verbal de l'assemble générale du 5 février 2021,
- voir condamner le SOCIETE1.) à lui payer un montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés.

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.500 euros à l'égard du SOCIETE1.), ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE2.)** fait valoir qu'en vertu de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, elle serait recevable à formuler une action en annulation. Elle expose que l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) se serait tenue le 4 février 2021.

Elle aurait reçu communication par le syndic d'un premier procès-verbal daté du 5 février 2021 comportant en tout 3 pages. Ce ne serait en effet que suite à ladite communication qu'elle aurait su qu'une assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) s'était tenue en date du 4 février 2021.

Le syndic lui aurait ensuite adressé, sans aucune explication, un deuxième procès-verbal d'assemblée générale daté du 12 février 2021 relatif à la même assemblée, mais comportant cette fois-ci 5 pages.

Elle aurait en outre reçu 4 décomptes individuels relatifs à l'exercice de l'année 2019.

Elle explique que les 2 premiers procès-verbaux ont été attaqués en justice par une assignation en date du 1<sup>er</sup> avril 2021. La date du prononcé du jugement serait fixé au 16 juin 2021.

En date du 5 mai 2021, soit postérieurement à ladite assignation, elle aurait reçu communication d'un troisième procès-verbal d'assemblée générale du 4 février 2021, également daté du 5 février 2021, comportant également 5 pages, ce qui nécessiterait et justifierait l'introduction du présent litige.

À titre principal, **PERSONNE2.)** demande à voir annuler l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale du 4 février 2021 reprises sous les points 1 à 9 des procès-verbaux du 5 février 2021 au motif qu'elle n'aurait jamais été convoquée à l'assemblée générale du 4 février 2021.

À titre subsidiaire et pour le cas où le Tribunal retiendrait qu'elle aurait été valablement convoquée à l'assemblée générale du 4 février 2021, elle fait valoir qu'il y aurait lieu à annulation des résolutions numéros 3, 4, 5, 6 et 7 du procès-verbal du 5 février 2021. Elle expose que les résolutions 3 et 4 se rapporteraient

à des décomptes pour l'exercice 2019 qui comporteraient des erreurs et qui ne tiendraient pas compte d'un double paiement relatif aux avances sur charges pour la période de janvier à juin 2019. De plus, les décomptes feraient un amalgame entre les paiements effectués, les imputations des paiements effectués seraient erronées et les montants rectifiés ne seraient pas repris dans les différents décomptes lui adressés. Au vu de ces éléments, il serait impossible de savoir quels décomptes de l'exercice 2019 auraient été approuvés.

Elle fait valoir que la résolution numéro 5 aurait trait à l'approbation des comptes pour les exercices 2001, 2002 et 2003 qui auraient déjà été approuvés par une assemblée générale précédente et qui aurait été annulée par un jugement numéro 78/16 du 15 avril 2016 du Tribunal de ce siège, confirmé par un arrêt rendu le 26 avril 2018. Aucun nouveau décompte n'aurait été émis pour ces exercices, de sorte que la résolution numéro 5 serait contraire à une décision de justice.

Elle explique que la résolution numéro 6 porterait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2011 et que la résolution numéro 7 porterait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2012. Or, ces deux résolutions énonceraient à chaque fois que les copropriétaires approuvent les décomptes des années 2001, 2002 et 2003, d'ores et déjà approuvés aux termes de la résolution précédente. L'assemblée générale n'aurait donc pas approuvé les décomptes pour les exercices 2011 et 2012, mais pour une deuxième, puis pour une troisième fois, les décomptes des exercices 2001, 2002 et 2003.

À titre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal devrait venir à la conclusion que l'assemblée générale a approuvé les décomptes pour les exercices 2011 et 2012, PERSONNE2.) expose que suivant jugement rendu en date du 15 avril 2016 par le Tribunal de ce siège, confirmé en appel par un arrêt du 26 avril 2018, la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires portant approbation des comptes pour l'exercice 2012 a été annulée.

Par jugement rendu en date du 9 octobre 2020, également par le Tribunal de ce siège, signifié en date du 27 octobre 2020, la résolution de l'assemblée générale du 10 octobre 2012 relative à l'approbation des comptes de l'exercice 2011 aurait pareillement été annulée.

Ces jugements seraient entretemps coulés en force de chose jugée.

La partie défenderesse ne lui aurait communiqué aucun décompte rectifié avant l'assemblée générale du 4 février 2021.

D'après PERSONNE2.), les comptes ont une nouvelle fois été approuvés sur base de décomptes erronés, qui ne respectent pas les prédites décisions de justice.

Elle aurait exposé des frais et honoraires d'avocat à hauteur d'un montant de 20.000 euros. La faute du SOCIETE1.) serait établie dès lors que la demanderesse n'a pas été convoquée à l'assemblée générale.

PERSONNE2.) est décédée en date du DATE1.).

Par acte de reprise d'instance en date du 26 octobre 2021, son fils PERSONNE1.) a régulièrement repris l'instance introduite par feu sa mère.

**Le SOCIETE1.)** réplique qu'il a bien adressé une convocation à l'assemblée générale du 4 février 2021 à PERSONNE2.) par voie de courrier recommandé.

Il confirme avoir envoyé différents procès-verbaux à PERSONNE2.). Il explique qu'une copropriétaire se serait rendue compte d'une erreur d'orthographe en ce qui concerne son nom de famille au point 3 du procès-verbal (« PERSONNE3.) » au lieu de « PERSONNE4.) », erreur qui aurait été corrigée dans le deuxième procès-verbal. Il aurait encore fallu remodifier les décomptes individuels des propriétaires pour l'exercice de l'année 2019 à la suite d'une erreur relative à une facture de 2.111,44 euros de la société SOCIETE3.). PERSONNE2.) aurait été au courant de ces modifications. En connaissance de cause, elle aurait saisi le Tribunal pour demander la nullité des résolutions prises « dans le cadre » des deux procès-verbaux sans valeur et corrigés par le procès-verbal communiqué le 5 mai 2021, attaqué dans le cadre de la présente procédure. Ce dernier procès-verbal aurait été le seul à avoir été adressé aux copropriétaires par voie de lettre recommandée. Dans la mesure où les précédents procès-verbaux ont fait l'objet de corrections, il s'agirait du seul procès-verbal officiel.

Les différents décomptes adressés à PERSONNE2.) seraient des décomptes provisoires et non approuvés par une assemblée générale.

Le SOCIETE1.) explique que suivant jugement rendu en date du 9 octobre 2020, le Tribunal de ce siège a annulé les résolutions relatives à l'approbation des comptes et à la décharge au syndic pour les exercices 2011 et 2012 parce que ces décomptes opéraient une modification de la répartition des charges par rapport au règlement de copropriété, en ce que les décomptes individuels ALIAS2.) effectuaient une répartition non prévue par le règlement de copropriété entre frais fixes (30%) et frais de consommation (70%) pour l'eau chaude.

Les décomptes auraient été redressés depuis lors et les résolutions litigieuses porteraient sur des décomptes rectifiés relatifs à ces années. Ils auraient été approuvés à la majorité des autres copropriétaires.

Il serait de jurisprudence constate que les Tribunaux ne prononceraient la nullité d'une décision de l'assemblée générale que dans l'hypothèse d'un préjudice causé au réclamant. Le SOCIETE1.) estime que la circonstance qu'il y ait eu des doubles paiements ne saurait en tout état de cause entraîner la nullité de décisions d'assemblée générale.

Le SOCIETE1.) conteste qu'il y ait eu revote sur les exercices 2001, 2002 et 2003. Le procès-verbal d'assemblée comprendrait manifestement une erreur matérielle sur laquelle il serait impossible de se méprendre. L'assemblée générale aurait approuvé les décomptes rectifiés à la suite de l'annulation judiciaire des anciens décomptes.

Il note encore à cet égard que PERSONNE1.), qui a repris l'instance introduite par sa mère, n'a aucun moment fait valoir ne pas avoir reçu communication des décomptes rectifiés pour les années 2011 et 2012.

Il conteste finalement la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de frais et honoraires d'avocat exposés au motif que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir une faute de sa part, un dommage et un lien causal entre les deux.

Il demande finalement, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 7.317,80 euros à titre de solde réduit pour l'exercice 2019 et sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard de PERSONNE1.), ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

**PERSONNE1.)** fait valoir que par jugement 2021TALCH01/00144 rendu en date du 16 juin 2021 par la première chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, les décisions 1 à 5 reprises au procès-verbal daté du 5 février 2021 et les décisions 1 à 9 reprises au procès-verbal du 12 février 2021 ont été annulées. Afin d'éviter toute forme de contrariété de décisions, il y aurait lieu de reconnaître que le Tribunal a annulé les prédites décisions. Le contenu d'une décision de justice serait irrévocable et s'imposerait aux parties. Il ne saurait être remis en cause, même de façon indirecte. Ne pas annuler les décisions 1 à 9 reprises dans le procès-verbal du 5 février 2021, envoyé le 5 mai 2021, remettrait en cause un jugement coulé en force de chose jugée.

En ce qui concerne sa demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés, **PERSONNE1.)** fait valoir, par renvoi à un arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012, que la faute du **SOCIETE1.)** est établie. Sa défunte mère n'aurait pas été convoquée à l'assemblée générale du 4 février 2021 lors de laquelle les comptes pour plusieurs exercices ont été approuvés. Le dommage matériel serait constitué par les frais et honoraires d'avocat exposés.

Il s'oppose en tout état de cause à la demande reconventionnelle du **SOCIETE1.)**, laquelle il conteste dans son principe et son *quantum*. À titre subsidiaire, cette demande devrait être réduite à de plus justes proportions sans pour autant dépasser un montant de 500 euros. **PERSONNE1.)** fait valoir que l'appartement **NUMERO2.)** a été vendu par acte de vente dressé par-devant Maître Marc LOESCH en date du 29 septembre 2020. Avant la signature de l'acte, le notaire aurait demandé au syndic tous les renseignements quant à une éventuelle somme due par la partie venderesse. Par courrier du 21 septembre 2022, le syndic aurait informé le notaire LOESCH qu'une prétendue somme de 500 euros serait due par le vendeur.

**Le SOCIETE1.)** réplique qu'il résulte des décomptes rectifiés de l'exercice 2019 que les charges dues s'élèvent, au dernier état, à la somme de 4.874,76 euros. Suite à des paiements intervenus, il confirme que **PERSONNE1.)** ne redoit plus qu'un montant de 500 euros au titre de l'exercice 2019. Le **SOCIETE1.)** diminue partant sa demande reconventionnelle du montant de 7.317,80 euros au montant de 500 euros.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant à la demande principale de PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) demande l'annulation des décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 5 février 2021, reçu le 5 mai 2021, sinon l'annulation des décisions de ladite assemblée qui correspondent aux points 3, 4, 5, 6 et 7 dudit procès-verbal.

Il explique qu'après avoir assigné le SOCIETE1.) en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, il aurait reçu communication en date du 5 mai 2021 de ce troisième procès-verbal relatif à l'assemblée des copropriétaires du 4 février 2021, ce qui justifierait sa présente demande en annulation. Il soulève l'autorité de chose jugée découlant d'un jugement numéro 2021TALCH01/00144 rendu en date du 16 juin 2021 par la première chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Le Tribunal relève qu'il ressort de ce jugement, rendu entre PERSONNE2.) en tant que partie demanderesse et le SOCIETE1.) en tant que partie défenderesse défaillante, que les décisions reprises sous les points 1 à 5 du procès-verbal du 5 février 2021 et les décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 12 février 2021 votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 4 février 2021 ont été annulées dans la mesure où PERSONNE2.) n'avait pas été convoquée à ladite assemblée.

Le Tribunal constate que 2 des 3 procès-verbaux sont datés du 5 février 2021.

Afin d'éviter toute confusion, le premier procès-verbal sera désigné par le Tribunal par « procès-verbal du 5 février 2021 », le deuxième par « procès-verbal du 12 février 2021 » et le troisième par « procès-verbal du 5 mai 2021 » ou « procès-verbal litigieux ».

PERSONNE1.) estime que, dans la mesure où le prédit jugement a fait droit à la demande de feu sa mère en annulation des décisions reprises sous les points 1 à 5 du procès-verbal du 5 février 2021 et des décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 12 février 2021 votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 4 février 2021, sa présente demande

en annulation en rapport avec le procès-verbal du 5 mai 2021 devrait pareillement être déclarée fondée.

Le Tribunal relève qu'il est admis qu'une décision qui ne peut plus être remise en cause par l'exercice d'une voie de recours acquiert force de chose jugée. Elle est alors dite définitive, en ce sens que la solution qu'elle donne au contentieux qui était soumis à la juridiction ne peut plus être remise en question entre les mêmes parties (Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Thierry HOSCHEIT, éditions Paul BAULER, 2<sup>ème</sup> édition, page 700).

En l'espèce, le jugement du 16 juin 2021 actuellement en discussion, rendu par défaut à l'égard du SOCIETE1.), lui a été signifié à la requête de PERSONNE1.) en date du 7 juillet 2021.

Il n'est ni allégué, ni établi par le SOCIETE1.) qu'il aurait relevé appel contre ledit jugement, de sorte qu'il convient de retenir qu'il a force de chose jugée entre parties.

Se basant sur la force de chose jugée attachée audit jugement, PERSONNE1.) fait valoir qu'il y aurait lieu d'annuler également les décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 5 mai 2021 sous peine de remettre en cause la force de chose jugée attachée audit jugement, qui a annulé les décisions reprises sous les points 1 à 5 du procès-verbal du 5 février 2021 et des décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 12 février 2021.

Force est de constater que l'ensemble des décisions prises lors de l'assemblée générale du 4 février 2021 a d'ores et déjà été annulé suivant jugement numéro 2021TALCH01/00144 du 16 juin 2021 précité. Les décisions reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 5 mai 2021 sont celles reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 12 février 2021. S'agissant des décisions reprises sous les points 1 à 5 du premier procès-verbal du 5 février 2021, il s'agit en effet des décisions qui sont reprises sous les points 1 à 5 des procès subséquents des 12 février 2021 et 5 mai 2021. Le procès-verbal litigieux ne contient aucune nouvelle décision par rapport aux précédents procès-verbaux des 5 février 2021 et 12 février 2021

Le Tribunal relève à ce sujet que ce sont les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires qui sont sujettes à annulation et non son procès-verbal dressé à des fins de consignation des décisions.

Il est rappelé que par jugement précité du 16 juin 2021 de la première chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, les 9 décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 4 février 2021 ont été annulées.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en annulation des décisions de l'assemblée générale du 4 février 2021 reprises sous les points 1 à 9 du procès-verbal du 5 février 2021 est d'emblée à déclarer irrecevable pour se heurter à l'autorité de chose jugée.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en allocation d'un montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés, elle est à rejeter en l'absence d'une faute du SOCIETE1.) en rapport avec sa défense en justice.

### **Quant à la demande reconventionnelle du SOCIETE1.)**

Le SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant, au dernier état de ses conclusions, de 500 euros à titre de solde redu pour l'exercice 2019.

PERSONNE1.) conteste cette demande dans son principe et dans son *quantum*. À titre subsidiaire, il fait valoir que la demande du SOCIETE1.) doit être réduite à de plus justes proportions sans pour autant dépasser un montant de 500 euros.

Il verse en cause un courrier du 21 novembre 2022 du syndic SOCIETE2.) à Maître Marc LOESCH dans le cadre de la vente de l'apparement 4 D aux termes duquel le solde dû par le vendeur au 21 septembre 2022 s'élève au montant de 500 euros sous réserve des décomptes restant à venir (pièce n°21 de la farde n°3 contenant 2 pièces de Maître PIERRET).

PERSONNE1.) ne conteste pas que ce montant se rapporte à l'exercice 2019.

Le Tribunal rappelle 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 : COPROPRIETE – Administration de la copropriété - Pouvoirs des assemblées générales et recours contre les décisions de assemblées).

Le Tribunal rappelle que suivant jugement numéro 2021TALCH01/00144 de la première chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, celle-ci a « annu[é] les décisions n<sup>os</sup> 1 à 5 reprises au procès-verbal du 5 février 2021 et les

décisions n<sup>os</sup> 1 à 9 reprises au procès-verbal du 12 février 2021 votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 4 février 2021 », donc y compris la décision numéro 3 relative à l'approbation des comptes de l'exercice de l'année 2019.

À défaut pour le SOCIETE1.) d'établir que ces comptes ont entretemps été approuvés, sa demande en paiement du montant de 500 euros à titre de solde redu pour l'exercice 2019 est à déclarer non fondée.

### **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 de la moitié à charge respectivement de PERSONNE1.), d'une part et du SOCIETE1.), d'autre part, et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET, en ce qui concerne sa partie PERSONNE1.), qui la demande, 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,

reçoit la demande principale de PERSONNE1.) en la pure forme,

la déclare irrecevable,

reçoit la demande reconventionnelle du SOCIETE1.) en la forme,

la déclare non fondée,

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

fait masse des frais et dépens et les met à concurrence de la moitié à charge respectivement de PERSONNE1.), d'une part et du SOCIETE1.), d'autre part et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET, en ce qui concerne sa partie PERSONNE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.